

**UCHWAŁA NR LXIII/1162/06**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 16 października 2006 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 roku, Nr 80 poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/847/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 27.09.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 2,23 ha ograniczony:

- 1) od wschodu linią rozgraniczającą drogę publiczną (ulica Rostocka);
- 2) od południowego-wschodu linią rozgraniczającą drogę publiczną (przedłużenie ulicy Ks. Wacława);
- 3) od zachodu granicą terenu zieleni wzdłuż ulicy Pozdawilskiej;
- 4) od północy granicą terenu zieleni.

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne P.W.01.050.U,MZ i P.W.01.160.L.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu są: teren usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>, komunikacja drogowa i infrastruktura techniczna.

§ 3.1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik graficzny nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.07.2003 r.) stanowi Załącznik nr 2 składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

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

§ 4. 1. Obszar zmiany planu stanowią dwa tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu. W granicach terenu elementarnego P.W.01.050.U,MZ występuje wydzielanie wewnętrzne, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ,
- 2) W - litera oznaczająca osiedle Warszewo,
- 3) 01 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 050, 160 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego w planie,
- 5) U,MZ - symbol oznaczający przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,
- 6) L - symbol oznaczający przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 - liczba określająca numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) U,MZ - symbol oznaczający przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

#### **§ 5. Użyte w zmianie planu określenia oznaczają:**

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **harmonijna pierzeja** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczającą obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru, w wypadku gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.
 Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych. Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 5) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze

informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu zmiany planu;

- 6) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 7) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenu elementarnego P.W.01.050.U, MZ**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych, gastronomia, działalność finansowa, obsługa firm i klientów, sport z wyłączeniem sportu motorowego, rekreacja, turystyka;
- 3) lokalizację skate parku dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem I.U,MZ;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: handel artykułów ogrodnich, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty ekspozycyjne, urządzenia sportu i rekreacji;
- 6) zakaz lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii oraz naziemnych wolno stojących masztów antenowych i radiowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków.

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

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) na terenach parkingów naziemnych nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 4) na terenach parkingów naziemnych nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu nakaz nasadzenia szpalery drzew;
- 6) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 0,80 m,
  - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,30 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): do 0,80 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;

- 4) harmonijna pierzeja oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż do wysokości 12 m liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 9 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 40 %;
- 8) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połąci dachowych od 20 stopni do 35 stopni;
- 9) w zabudowie realizowanej wzdłuż dróg publicznych zakaz zastosowania na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 10) w pasie terenu głębokości 30 m od strony dróg publicznych zakaz lokalizacji wolno stojących i dobudowanych stacji transformatorowych;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 12) zakaz umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 13) od strony dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych o wysokości powyżej 1,70 m;
- 14) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 15) maksymalna powierzchnia ekranu reklam wolno stojących: 3,0 m<sup>2</sup>;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego za wyjątkiem: a) tymczasowych przekryć naziemnych urządzeń sportowych powłokami pneumatycznymi lub przekryciami namiotowymi; b) zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 5;
- 17) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają także obszar lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 18) ustalenia ust. 3 pkt 3, pkt 7, pkt 8, pkt 9, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13 dotyczą także zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg publicznych położonych po wschodniej (ul. Rostocka) i południowo-wschodniej (przedłużenie ulicy Ks. Warciśława) stronie: 40 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne, zawarty w przedziale od 85 stopni do 95 stopni;
- 4) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne;
- 5) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- 1) obsługa terenu od strony ul. Rostockiej poprzez projektowaną wzdłuż północnej granicy zmiany planu drogę publiczną;
- 2) od strony południowo-wschodniej terenu dopuszcza się jeden wjazd z drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ulicy Ks. Warcisława, w odległości nie mniejszej niż 50 m od skrzyżowania z ulicą Rostocką;
- 3) dojście piesze także od ulicy Pozdawilskiej;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) obiekty rekreacyjno – sportowe: 1 miejsce postojowe/10 użytkowników,
  - b) obiekty handlowe: 15 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) hotele, pensjonaty: 3 miejsca postojowe/10 miejsc;
  - d) hotele pracownicze, domy studenckie: 2 miejsca postojowe/10 miejsc,
  - e) motele: 1 miejsce postojowe/1 pokój,
  - f) restauracje, kawiarnie i itp.: 1 miejsce postojowe /10 miejsc konsumpcyjnych,
  - g) obiekty ekspozycyjno – handlowe: nie mniej niż 15 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) obiekty ekspozycyjno – handlowe, w tym w artykułów ogrodniczych: nie mniej niż 15 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni ekspozycji,
  - i) biura, urzędy, poczty, banki i inne usługi: 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizowane w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Rostockiej i Pozdawilskiej;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących sieci uzbrojenia z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 3) dla docelowego zagospodarowania terenu projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV wbudowana lub dobudowana w obiekt usługowy;
- 4) dla obsługi zagospodarowania tymczasowego i tymczasowych obiektów budowlanych dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z istniejących linii kablowych 0,4 kV.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenu elementarnego P.W.01.160.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy lokalnej, teren na poszerzenie ulicy Rostockiej;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakaz wprowadzenia zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) maksymalna powierzchnia ekranu reklam wolno stojących: 3,0m<sup>2</sup>;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakaz dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;

2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

dopuszcza się lokalizację chodnika, ścieżki rowerowej i zieleni ulicznej.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

dopuszcza się wyłącznie prowadzenie elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV.

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

§ 8. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie, Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 22, poz. 417 z dnia 27 lutego 2005 roku).

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra