

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 4” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. 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, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/777/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 4” w sprawie zmiany Uchwały XXXVII/932/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 lipca 2009r., oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012r.) uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 4” w Szczecinie na obszarze osiedla Nowe Miasto, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,3 ha ograniczony:

- 1) od północy – ul. Sowińskiego;
- 2) od wschodu – ul. Potulicką, terenami łączności i terenami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Potulickiej;
- 3) od południa – granicą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Piekary;
- 4) od zachodu – granicą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Kusocińskiego.

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) S.N.2006.MW,U o powierzchni 1,60 ha;
- 2) S.N.2011.MW,U o powierzchni 2,67 ha;
- 3) S.N.2040.U,MW o powierzchni 0,48 ha;
- 4) S.N.2041.US o powierzchni 0,01 ha.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług sportowo-rekreacyjnych.

§ 3. 1. Rysunek zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 4” w Szczecinie w skali 1: 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 planu

§ 4. 1. Obszar zmiany planu stanowią tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Nowe Miasto;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 2006-2041 - liczba oznaczająca numery terenów elementarnych;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,MW - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) US – teren usług sportowo-rekreacyjnych.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

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 planie 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. **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;

3. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4. **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;

5. **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię 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 oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych), jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz 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.;

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 m²;

7. 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;

8. studnia awaryjna – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

9. wartościowy drzewostan - drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dąglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

10. dachy strome – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;

11. dachy płaskie – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego ze zmianą planu dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic.

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

- 1) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;

- 2) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych, takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie sezonowych ogródków gastronomicznych lokalizowanych tylko bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego;
- 4) sezonowe ogródki gastronomiczne należy realizować bez obiektów kubaturowych;
- 5) na terenach elementarnych S.N.2006.MW,U; S.N.2011.MW,U; S.N.2040.U,MW dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) wypoczynku,
 - b) obsługi firm i klientów,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) biznesu,
 - e) gastronomii,
 - f) turystyki;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się w terenach elementarnych, w tym również tych, w których ustalono zakaz podziału terenu, wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:
 - a) służy ono korekcie ich granic,
 - b) umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,
 - c) służy ono wydzieleniu garaży podziemnych.
- 4) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m² dla stacji transformatorowej;
- 6) w obszarze planu nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ul. Potulicka i Sowińskiego, które stanowią połączenie z podstawowym układem ulicznym;
- 2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; Do obliczania zapotrzebowania na

miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2	Hotele	10 łóżek	4
3	Sklepy	100 m ² pow. sprzedaży	2,5
4	Gastronomia	10 m. konsump.	2
5	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	2
6	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1gabinet	nie mniej niż 1
7	Domy kultury i inne usługi kultury	100 m ² pow. użytk.	1
8	Kina, teatry	100 miejsc siedz.	25
9	Obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
10	Żłobki, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	nie mniej niż 1
11	Rzemiosło	5 zatrudnionych**	1
12	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow.	1
13	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, kluby fitness)	10 korzystających	2
14	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
15	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	100 miejsc	25
16	Usługi różne	50 m ² pow. użytk.*	nie mniej niż 1
17	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	50 m ² pow. ekspozycyjno - handlowej	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 3) realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 5) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik
-----	------------------	------------------------	----------

			ilości miejsc parkingowych
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2	Hotele	10 łóżek	nie mniej niż 2
3	Sklepy	100 m ² pow. sprzedaży	nie mniej niż 1
4	Gastronomia	nie określa się	
5	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytł.*	nie mniej niż 1
6	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
7	Domy kultury i inne usługi kultury	100 m ² pow. użytł.	1
8	Kina, teatry	100 miejsc siedz.	25
9	Obiekty wystawowe	10 użytłowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
10	Żłobki, przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
11	Rzemiosło	5 zatrudnionych**	nie mniej niż 1
12	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow.	1
13	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, kluby fitness)	10 korzystających	1
14	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
15	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	100 miejsc	25
16	Usługi różne	nie określa się	
17	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	50 m ² pow. ekspozycyjno - handlowej	nie mniej niż 0,5

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

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

- zmiany sposobu użytłowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego, wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytłowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) i ekspozycjami plenerowymi,
- o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

1) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego z zastrzeżeniem pkt 13;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Sowińskiego, Potulickiej, Piekary i Dąbrowskiego ;
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zasilanych z istniejącej sieci gazowej w ulicach: Sowińskiego i Potulickiej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci ciepłej w terenach: S.N.2006.MW,U, S.N.2011.MW,U, S.N.2040.U,MW, S.N.2041.US;
- 10) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2x40 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 16) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 18) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 7. Teren elementarny S.N.2006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30%;

2) na terenie realizuje się bogaty program zieleni.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

2) wysokość zabudowy 3 - 7 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 metrów;

3) budynki kryte dachami stromymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;

5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu S.N.2041.US i istniejącego boiska znajdującego się poza granicą zmiany planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m² pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej – z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni do 1000 m² w przypadku wydzielenia z terenu elementarnego S.N.2011.MW,U obszaru o powierzchni pozwalającej na uzyskanie łącznej powierzchni nowej działki budowlanej min. 1000 m²;

3) szerokość frontu nowej działki budowlanej i kąt nachylenia granic do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego o dowolnych parametrach.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna z ul. Sowińskiego. Dopuszcza się obsługę z ul. Potulickiej poprzez teren S.N.2011.MW,U;

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;

3) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić możliwość dojazdu do terenu S.N.2041.US i istniejącego boiska znajdującego się poza granicą planu (część działki 27/11 z obrębu 1048).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie S.N.2006.MW,U oraz w ulicach: Sowińskiego, Kusocińskiego;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV. Wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;

4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV. Wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

§ 8. Teren elementarny S.N.2011.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków;

3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 7 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 25 metrów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) od strony zachodniej wysokość zabudowy maksymalnie 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż 18 metrów;
- 4) maksymalna długość każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego do 70 metrów;
- 5) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 7) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu S.N.2041.US i istniejącego boiska znajdującego się poza granicą zmiany planu (część działki 27/11 z obrębu 1048).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1000 m² pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej - z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni do 1000 m² w przypadku wydzielenia z terenu elementarnego S.N.2006.MW,U obszaru o powierzchni pozwalającej na uzyskanie łącznej powierzchni nowej działki budowlanej min.1000 m²;
- 3) szerokość frontu nowej działki budowlanej i kąt nachylenia granic do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego o dowolnych parametrach.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Potulickiej. Dopuszcza się obsługę z ul. Sowińskiego poprzez teren S.N.2006.MW,U;
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić możliwość dojazdu do terenów poza granicami zmiany planu tj.:
 - a) istniejącej drogi wewnętrznej przebiegającej poza granicą zmiany planu obsługującej działki 14/3, 14/4, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8 z obrębu 1048,
 - b) istniejącej drogi wewnętrznej (działka nr 2/4 obręb 1048) przebiegającej poza granicami zmiany planu;
- 4) dopuszcza się dojazd do terenu S.N.2041.US oraz do istniejącego boiska zlokalizowanego poza północno-wschodnią granicą zmiany planu (część działki 27/11 z obrębu 1048);
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych usytuowanych naprzeciwko budynku Potulicka 21 – 21b.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: S.N.2006.MW,U, S.N.2011.MW,U oraz w ulicach: Potulickiej, Sowińskiego, Kusocińskiego, Dąbrowskiego, Piekary;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV. Wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu;
- 5) obowiązuje nakaz realizacji studni awaryjnej.

§ 9. Teren elementarny S.N.2040.U,MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego:

- a) dla zabudowy usługowej: 20%,
- b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych w pasie do 20 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Sowińskiego, lecz nie więcej niż 18 metrów,
 - b) od 3 do 7 kondygnacji nadziemnych w pasie powyżej 20 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Sowińskiego, lecz nie więcej niż 25 metrów;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) w przypadku lokalizacji budynków usługowo-mieszkalnych obowiązuje realizacja odrębnych wejść do części mieszkalnej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane:
 - a) o powierzchni min. 2000 m²,
 - b) o szerokości frontu min. 35 m,
 - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85 - 95°;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla istniejącej stacji transformatorowej o powierzchni niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ul. Sowińskiego; dopuszcza się obsługę poprzez teren S.N.2006.MW,U;
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: S.N.2006.MW,U, S.N.2040.U,MW oraz w ulicy Sowińskiego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV. Wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 10. Teren elementarny S.N.2041.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sportowo-rekreacyjne. Obszar ściśle związany z urządzonym poza obszarem zmiany planu boiskiem sportowym położonym na działce 27/11 obręb 1048.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa terenu z ulicy Potulickiej poprzez teren S.N.2011.MW,U i z ul. Sowińskiego poprzez teren S.N.2006.MW,U.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej, elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

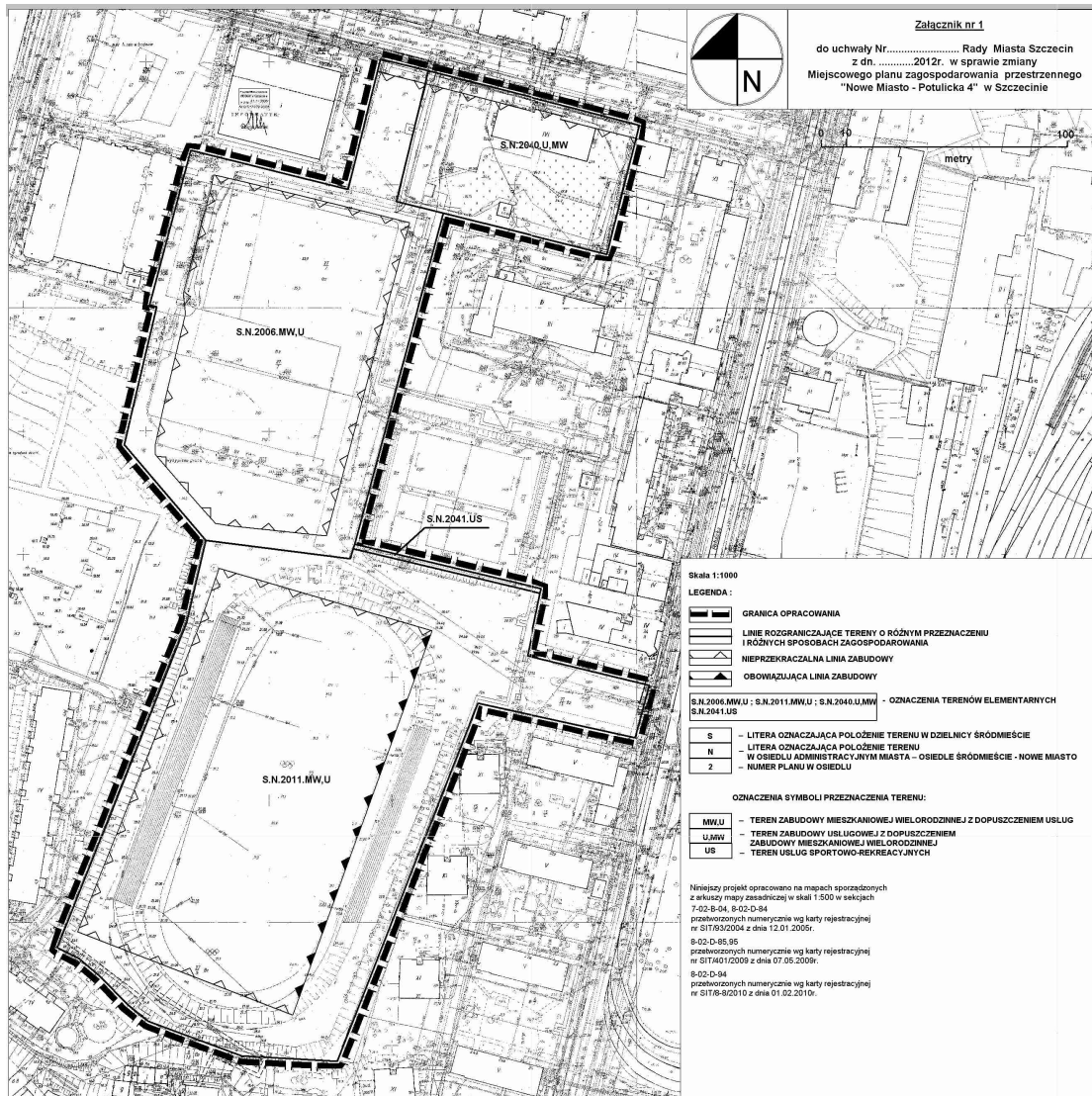
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 11. 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 zmianą planu.

§ 12. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr III/17/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie „Nowe Miasto – Potulicka” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2007 r. Nr 3 poz. 59).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2012 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 4”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. 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, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

§ 1. W granicach zmiany planu brak terenów elementarnych, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 4” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. 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, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901) **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia odbyły się w terminach: pierwsze wyłożenie - od 12 marca 2010 r. do 6 kwietnia 2010 r. oraz drugie wyłożenie - od 7 grudnia 2010 r. do 28 grudnia 2010 r. W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu zmiany planu, wniesiono odpowiednio: do dnia 20.04.2010 (pierwsze wyłożenie) - nie wniesiono uwag, do dnia 11 stycznia 2011r. (drugie wyłożenie) - 1 uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagę w dniu 17.01.2011r.

§ 3. Problematyka uwagi i sposób rozpatrzenia:

1. Zmiany oznaczenia linii zabudowy z „obowiązującej linii zabudowy” na „nieprzekraczalną linię zabudowy” w celu ujednoczenia tego warunku. Należy wnieść o korektę załącznika graficznego.

Uwaga nieuwzględniona.

Nie uwzględniono zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy. Intencją zmiany planu było doprowadzenie do zgodności wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Ustalenia zmiany planu są odzwierciedleniem szczegółowych warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy i pozwalają na wprowadzenie nowej zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i zachowanie kameralnego charakteru osiedla.

2. W ustaleniach szczegółowych zmiany planu – w §8 pkt 5 dot. obsługi komunikacyjnej należy doprecyzować zapis w ppk 3a) ”(...) należy zapewnić możliwość dojazdu do istniejącego boiska (...)”

Uwaga uwzględniona.

3. W ustaleniach szczegółowych planu w §8 pkt 6 dot. obsługi inżynierskiej należy uzupełnić zapisy:

- w ppk 1) o ul: Piekary i J. Dąbrowskiego.
- w ppk 2) należy rozszerzyć o kanalizację sanitarną,
- w ppk 5) należy wnieść o sprecyzowanie co znaczy pojęcie „studni awaryjnej”

Uwaga uwzględniona.

4. W ustaleniach ogólnych zmiany planu (rozdział 2) w §6. 6 dot. obsługi inżynierskiej w ppk 6) należy rozszerzyć zapis o ul. Piekary i Dąbrowskiego.

Uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 4” została zainicjowana Uchwałą Nr XXXI/777/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 4”. Obszar zmiany planu obejmuje teren o powierzchni 4,3 ha położony w rejonie ul. Sowińskiego, Potulickiej i ul. Piekary.

W ustaleniach zmiany planu wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych oraz zasad obsługi systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Powyższe regulacje doprowadzą między innymi do zgodności pomiędzy zapisami zmiany planu, wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Podstawowymi celami zmiany planu jest:

- 1) skorygowanie ustaleń dotyczących terenu elementarnego S.N.2011.US, zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę (zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi);
- 2) określenie sposobu zabudowy i nowego zagospodarowania dla terenu elementarnego S.N.2040.U,MW.

Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 4” wynika, że na przeważającym obszarze wystąpi równowaga oraz umiarkowane korzystne skutki realizacji ustaleń zmiany planu, a na pozostałym obszarze skutki korzystne. Jedyne potencjalne źródła zanieczyszczeń i hałasu stanowiąc będą ulice dojazdowe i wewnętrzne.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęła 1 uwaga.

Integralną częścią uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka 4" są 4 załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”.