

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego
- Sowińskiego 2” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/99/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Nowe Miasto, w dzielnicy Śródmieście, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,42 ha, położony przy ul. Gabriela Narutowicza i ul. Janusza Kusocińskiego.

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

4. Plan obejmuje jeden teren elementarny: S.N.3002.UO.

§ 2. Przedmiotem planu jest publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki, infrastruktura techniczna i obsługa komunikacyjna.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) 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 planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu stanowi jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) N - symbol osiedla Nowe Miasto;
- 3) 3002 - numer terenu elementarnego;
- 4) UO - publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki.

3. Ustalenia formułowane są na poziomie szczegółowym i obowiązują na całym obszarze planu.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych 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;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 6) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 7) **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:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (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.;
 - b) 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;
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) **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 wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
- powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, głąg, czeremcha, jarząg, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponaddziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząd dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, ocary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 6. Teren elementarny S.N.3002.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki;
- 2) dopuszcza się usługi jako towarzyszące funkcji określonej w pkt. 1, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %;
- 2) na narożniku ul.G.Narutowicza i ul.J.Kusocińskiego obowiązuje realizacja zieleni komponowanej z budynkiem przy ul.G.Narutowicza 17A i nową zabudową;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy. Zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją inwestycji, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) w budynku przy ul.G.Narutowicza 17A, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt 7. lit. b, utrzymanie historycznej kompozycji obiektu, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
 - stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - b) zakazuje się ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 3) nowa zabudowa o wysokości nie większej niż wysokość gzymsu koronującego elewacji wschodniej/zachodniej budynku przy ul.G.Narutowicza 17A;

- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach);
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej: od 0,6 do 3;
- 6) nowe budynki kryte dachami płaskimi lub dachami stromymi o pochyleniu głównych połaci dachowych analogicznym do głównych połaci dachowych w budynku zabytkowym;
- 7) na narożniku ul.G.Narutowicza i ul.J.Kusocińskiego:
 - a) nową zabudowę należy realizować na zasadzie harmonijnego wkomponowania w zabytkowy układ przestrzenny, z uwzględnieniem charakteru architektury w sąsiedztwie i ekspozycji zabytkowego budynku przy ul.G.Narutowicza 17A,
 - b) dopuszcza się budowę łącznika nowej zabudowy z budynkiem przy ul.G.Narutowicza 17A;
- 8) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się szyldy, umieszczone w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 1,2 m²,
 - b) w formie liter lub znaków, w dowolnym miejscu budynku;
- 10) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 11) obowiązuje utrzymanie, z możliwością niezbędnych przekształceń i odtworzeń, zabytkowego ozdobnego ogrodzenia wzdłuż ul.G.Narutowicza oraz zabytkowego fragmentu wzdłuż ul.J.Kusocińskiego;
- 12) cały teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w obrębie strefy mogą występować pozostałości fortyfikacji nowożytnych;
- 13) zakazuje się garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu;
- 14) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 15) dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 16) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 17) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne;
- 18) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 19) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 1,55 m dla sieci ciepłej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) w obszarze planu nie określa się obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w procedurze scalania i podziału nieruchomości ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne.

- 1) obsługa z ul.G.Narutowicza, ul.J.Kusocińskiego – poza granicami planu;
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 3) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych: szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne, usługi nauki - min 0,5 miejsca postojowego - max 1 miejsce postojowe/10 studentów przebywających jednocześnie;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów: szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne, usługi nauki - 0,5 miejsca postojowego/10 studentów przebywających jednocześnie;
- 5) ustala się lokalizację min. 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 7) dopuszcza się obsługę działki nr 3/8 z obr. 1045 (poza obszarem planu) z ul.G.Narutowicza istniejącym zjazdem.

6. Ustalenia inżynieryjne.

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych;
- 7) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

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

§ 8. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 21 lutego 2013 r. poz. 923).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2017 r.



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2"
w Szczecinie

0 20 40 m

SKALA 1:1000



LEGENDA

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY

OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO:

-  S - SYMBOL DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
N - SYMBOL OSIEDLA NOWE MIASTO
3002 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
-  UO PUBLICZNE SZKOLNICTWO WYŻSZE, USŁUGI NAUKI
-  OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
- W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  17A NUMER ADRESOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

(Rysunek nieopracowany na mapie zasadniczej)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.

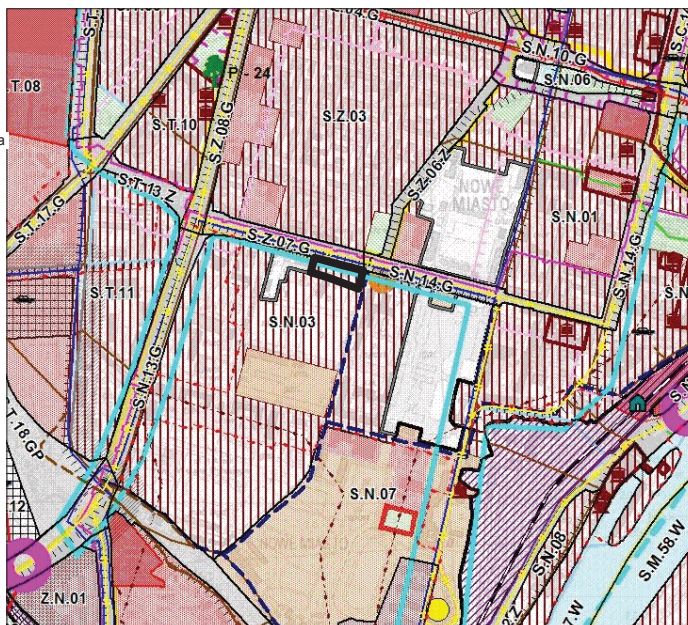
Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2" w Szczecinie

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12
RM Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic
obszaru objętego mpzp "Nowe Miasto - Dąbrowskiego
- Sowińskiego 2" w Szczecinie

Skala 1: 10 000

 granica obszaru objętego planem



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
	GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZMIANY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol działki; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
FUNKCJE DOMINUJĄCE:	
	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	TEREN ZABUDOWANY
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	ZIELEŃ NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA O NISKIEJ INTENSYWNOSTCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA O WYSOKIEJ INTENSYWNOSTCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
	TERENY DO ZALESIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-REKREACYJNO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

	S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
	S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
	S.C.17.G ULICE GŁÓWNE WYDZIELONE PASY RUCHU DLA KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ
	D.K.12.S DROGI EKSPRESOWE
	D.K.11.A AUTOSTRADY
	KM WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRUKTURALNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASY I PĘTLE SZCZYTOWEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEBIEGÓW
	ZAJĘZNIENIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	TEREN OKROPNY POŚRODKOWEJ UJĘĆ WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNI WODOCIAŁOWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIAŁOWE
	MAGISTRALNE WODOCIAŁOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIAŁOWE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPŁOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁE
	WALY PRZECIWPOWODZIOWE
	PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZIOWE
	POMPOWNI MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNI MELIORACYJNE
	OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT OBSIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCYJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

	OBZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2”, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.09.2017 r. do 28.09.2017 r.

2. Do projektu nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr VII/99/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego - Sowińskiego 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Obszar planu o powierzchni ok. 0,42 ha, położony jest przy ul.G.Narutowicza w osiedlu Nowe Miasto, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie.

W obszarze obowiązuje Uchwała Nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 21 lutego 2013 r. poz. 923).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala dla obszaru planu, jako funkcję dominującą wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, w tym usługi, usługi publiczne, obiekty szkolnictwa wyższego. Studium w zakresie struktury przestrzennej (kompozycji) określa: zachowanie dominującej kompozycji zabudowy historycznej, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ekspozycji na zespół koszarowy.

W obszarze planu znajduje się działka należąca do Uniwersytetu Szczecińskiego, na której zlokalizowany jest zabytkowy budynek (ul.G.Narutowicza 17a), w którym znajduje się Wydział Prawa i Administracji US.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek Uniwersytetu Szczecińskiego, który planuje budowę nowego obiektu dydaktycznego WPiA na posesji przy ul.G.Narutowicza, połączonego funkcjonalnie z istniejącym obiektem zabytkowym.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) ustalenie linii zabudowy i parametrów dla nowego obiektu WPiA,
- b) określenie wskaźników parkingowych dla funkcji przewidzianej planem.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenia:

- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%,
- wymóg realizacji zieleni na narożniku ul.G.Narutowicza i ul.J.Kusocińskiego, komponowanej z budynkiem istniejącym i nową zabudową,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone w załączniku graficznym,
- wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,6 do 3.

Wymagania ładu przestrzennego spełniają ustalenia:

- wysokość nowej zabudowy nie większa niż wysokość gzymsu koronującego elewacji wschodniej/zachodniej budynku przy ul.G.Narutowicza 17A,
- nowe budynki kryte dachami płaskimi lub dachami stromymi o pochyleniu głównych połaci dachowych analogicznych do głównych połaci dachowych w budynku zabytkowym.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Teren opracowania stanowi jedną działkę geodezyjną, na której znajduje się zabytkowy budynek zespołu dawnych koszar, obecnie Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Budynek zabytkowy 5 kondygnacyjny z wysokim dachem, o cechach architektury neogotyckiej, z trójkątnymi frontonami akcentującymi narożniki budynku i osiowość kompozycji obiektu, elewacja z ceglanymi opaskami okiennymi, ceglanymi gzymsami i boniowaniami narożnymi.

Budynek położony bezpośrednio przy granicy działki wzdłuż ul.G.Narutowicza. Na narożniku

ul.G.Narutowicza i ul.J.Kusocińskiego znajduje się teren w części wykorzystywany jako parking, częściowo zadrzewiony (gatunki drzew nie objęte ochroną prawną). W głębi działki teren wykorzystywany na cele dojazdu, parkowania oraz niewielkie fragmenty zieleni z małą architekturą towarzyszącą obiektowi.

Projekt planu dopuszcza możliwość budowy nowego budynku dydaktycznego WPiA na narożniku ul.G.Narutowicza i ul.J.Kusocińskiego, funkcjonalnie powiązanego z budynkiem zabytkowym, realizowanego na zasadzie harmonijnego wkomponowania w zabytkowy układ przestrzenny, z uwzględnieniem charakteru architektury w sąsiedztwie i ekspozycji budynku zabytkowego.

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.2134 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach opracowania nie występują: wody powierzchniowe, grunty rolne i leśne.

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

Cały teren opracowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w obrębie strefy mogą występować pozostałości fortyfikacji nowożytnych.

Budynek przy ul.G.Narutowicza 17a znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Budynek ustaleniami planu objęty obowiązkiem utrzymania historycznej kompozycji obiektu, gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji i detalu elewacji.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji min 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie dostępu do dróg publicznych, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają na analizowanym obszarze funkcjonowanie szkoły wyższej, stwarzając możliwości dalszej rozbudowy i rozwoju szkoły, co jest zgodne z polityką przestrzenną Szczecina. Plan określa sposób i warunki dokonywania zmian i docelowe zagospodarowanie działki.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

- obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina, w rejonie koncentracji zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, co sprzyja ograniczaniu ruchu w obszarach śródmiejskich i zabudowy mieszkaniowej.

b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

- zapewniony dostęp do transportu publicznego - w zasięgu inwestycji znajdują się przystanki transportu publicznego (do 5 min.) oraz dostęp do sieci kolejowej PKP i PKS (ok. 10 min.),

c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

- w sąsiedztwie planu przeważają tereny wyposażone w dogodne dla mieszkańców ciągi piesze i rowerowe powiązane wielokierunkowo ze strukturami miejskimi,

d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

- obszar jest już zabudowany, ewentualne uzupełnienia lub przekształcenia funkcji mogą się dokonywać w bliskości już istniejącej zabudowy i terenów usług.

2.7. Prawo własności.

Obszar opracowania jest własnością Uniwersytetu Szczecińskiego. Plan uwzględnia obecny sposób zagospodarowania i wnioski do planu złożone przez właściciela terenu.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze opracowania nie występują obiekty na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem.

W planie (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) dąży się do zapewnienia ładu przestrzennego i zaspokajania potrzeb społeczności metropolitalnej, na zasadzie zrównoważonego rozwoju poprzez:

- oszczędność gospodarowania zasobami gruntowymi, a przede wszystkim poprzez racjonalizację i intensyfikację zagospodarowania terenów zurbanizowanych,
- zwiększenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu,
- kontynuację funkcji terenu i sposobu jego zagospodarowania.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego głównie w wymiarze ogólnym – społeczności akademickiej miasta.

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

Teren posiada skomunikowanie z drogą publiczną, ul.G.Narutowicza oraz ul.J.Kusocińskiego.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 8.09.2017r. - 28.09.2017 r. w siedzibie BPPM. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, została wyznaczona na 15.09.2017 r. W ustalonym terminie do dnia 13.10.2017 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zamieszczone zostały ogłoszenia o terminach wyłożenia i składaniu uwag.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Nowe Miasto – Dąbrowskiego – Sowińskiego 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Nowe Miasto – Dąbrowskiego – Sowińskiego 2” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych.

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

Istniejące poza planem przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę części istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

W obszarze planu przewiduje się realizację zabudowy usług nauki, publicznego szkolnictwa wyższego. Położenie obszaru opracowania pozwala na wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego i transportu publicznego (tramwaj, autobus miejski, kolej).

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

W analizowanym projekcie planu nie powstaną wydatki obciążające budżet gminy.

W analizowanym obszarze nie przewiduje się powstania warunków do uzyskania przez gminę wpływów budżetowych, które można by uznać za skutek uchwalenia planu miejscowego.

Realizacja ustaleń planu wpłynie na powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem usług nauki.

7. Podsumowanie.

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