

**UCHWAŁA NR XXIV/616/08**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 28 lipca 2008 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo-szkoła”**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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, Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 roku Nr 127, poz. 880); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/496/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Uchwała Nr VII/171/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 3 kwietnia 2007 r.) oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo-szkoła”, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,296 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od południowego-zachodu linią rozgraniczającą drogę publiczną (ulica Żłotowska);
- 2) od północnego-zachodu linią rozgraniczającą drogę publiczną (ulica Jantarowa);
- 3) od południowego-wschodu linią rozgraniczającą planowaną drogę wewnętrzną.

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

§ 2. Przedmiotem zmiany planu jest forma zabudowy na terenie przeznaczonym dla zabudowy usługowej w zakresie oświaty.

§ 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 Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 r.) stanowi Załącznik 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 planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

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

§ 4. 1. Obszar planu stanowi teren elementarny o powierzchni 2,296 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem P.W.6001.UO, w którym:

- 1) litera P oznacza położenie terenu w dzielnicy miasta Północ,
- 2) litera W oznacza położenie terenu w osiedlu administracyjnym Warszewo,
- 3) liczba 6 oznacza kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) liczba 001 określa kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol UO oznacza przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oświaty.

2. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 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, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczającą obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – 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) **teren pod budownictwo ochronne** - teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny,

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenu elementarnego P.W.6001.UO**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa oświaty;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszczalny zakres usług: szkolnictwo podstawowe, średnie i gimnazjum, biblioteka publiczna;
- 4) część terenu przeznaczona pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 6) zakaz lokalizacji naziemnych elementów stacji nadawczych telefonii oraz naziemnych wolno stojących masztów antenowych i radiowych;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach.

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

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach terenu elementarnego;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 3) na terenach naziemnych parkingów, z wyjątkiem terenu przeznaczonego pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 4) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 5) wzdłuż północno-wschodniej i południowo-wschodniej granicy terenu nakaz nasadzenia szpaleru drzew;
- 6) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 7) zakaz nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 8) 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) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50 %;

- 5) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż do wysokości 12,5 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) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 20 stopni do 35 stopni, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 8) częściowe przekrycie dachami płaskimi dopuszcza się maksymalnie na 30% powierzchni dachów, liczonej w terenie inwestycji;
- 9) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 10) od strony dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych o wysokości powyżej 1,70 m;
- 11) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych, emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 12) maksymalna powierzchnia ekranu reklam wolno stojących: 3,0 m<sup>2</sup>;
- 13) na obszarze przeznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny, zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 14) 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;
- 15) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) zakaz dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek dla usług oświaty lub obiektów sportowych towarzyszących usługom oświaty;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4 000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg publicznych: 50 m;
- 4) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne, zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 5) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne;
- 6) zakaz dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) 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. Jantarowej, Złotowskiej;
- 2) dopuszcza się dojazd i dojście do terenu z ulicy dojazdowej od strony południowo-wschodniej.
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc postojowych:
  - a) szkoła podstawowa, gimnazjum, szkoła średnia: 1 miejsce postojowe na 1 salę dydaktyczną,

b) obiekty rekreacyjno – sportowe: 1 miejsce postojowe/10 użytkowników.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej**

- 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: Jantarowa, Złotowska;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu, do zachowania z dopuszczeniem przebudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących szkolne obiekty;
- 4) dopuszcza się zamontowanie syreny miejskiego systemu alarmowego na budynku szkoły.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

**§ 7.** Na obszarze objętym planem tracą moc przepisy zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie, Uchwała Nr VII/171/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 3 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachod. z 2007 r. Nr 52 poz. 809).

**§ 8.** Na obszarze objętym planem zachowują moc przepisy § 153 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.** Grunty rolne na obszarze planu posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:

- 1) Decyzją Ministerstwa Rolnictwa znak CZ.od .0601/2-13/80 z dnia 23 kwietnia 1980 roku,
- 2) Uchwałą Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 22, poz. 417 z dnia 27 lutego 2005 roku).

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 0 % dla obszaru planu służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 12.** 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

Bazyli Baran