

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - E. Plater - kościół” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/1176/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater - kościół” 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 „Bolinko - E. Plater - kościół” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,3 ha ograniczony:

- 1) od północy - terenem działki geodezyjnej nr 5/13 z obrębu 3219;
- 2) od wschodu - terenami ogrodów działkowych;
- 3) od południa - ul. Emilii Plater;
- 4) od zachodu - ul. Ofiar Oświęcimia.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.B.1001.U,MW - pow. 1,3 ha;
- 2) S.B.1002.MW,U - pow. 0,4 ha;
- 3) S.B.1003.UK - pow. 1,0 ha;
- 4) S.B.1004.KD.L - pow. 0,6 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy sakralnej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

**§ 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 podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście,
- 2) B - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta – osiedle Niebuszewo - Bolinko,
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol terenu oznaczający:
  - a) U,MW - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - c) UK - teren zabudowy usługowej sakralnej,
  - d) KD.L - teren dróg publicznych – ulica lokalna.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze 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 i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);

- 2) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 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) **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;
- 6) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 7) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 8) **słup reklamowy** -nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 9) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 10) **ścieżka rowerowa** - wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 11) **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, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie 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, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i usług związanych z obsługą pojazdów takich jak warsztaty samochodowe, blacharstwo, lakiernictwo.

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje likwidacji zieleni w wyniku:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulicy,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;

7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodne z przepisami o ochronie gatunkowej zwierząt.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;
- 2) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 3) 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, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 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 oraz ramp;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz wbudowanych na dachach budynków. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;
- 6) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) dopuszcza się reklamy wbudowane:
  - a) na elewacjach budynków usługowych, nie przekraczające 5% elewacji, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) na kioskowiatach i wiatach przystankowych w miejscach przewidzianych do ekspozycji reklam;
- 8) dopuszcza się szyldy instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) wykonane w formie liter lub znaków,
  - b) jednostronne - o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 1,2 m<sup>2</sup>,
  - c) dwustronne, instalowane prostopadle do elewacji - o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 9) na słupach oświetlenia ulicznego, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 10) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych:
  - a) rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach/ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
  - b) rozpiętych na ogrodzeniach;

- 11) zakazuje się reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów i znaków drogowych;
- 12) na całym obszarze, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 13. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskwiat i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.,
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;
- 14) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskwiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy reklamowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 16) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 17) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 18) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 19) dopuszcza się lokalizację tymczasowych miejsc postojowych, parkingów dla samochodów osobowych;
- 20) wolno stojące stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 21) 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; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg - 25 m,

c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego - 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia S.B.1004.KD.L (ul. Emilii Plater) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz dzielnicą Północ;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 - 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;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/mieszkanie
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	min. 2mp/10 łóżek, max. 3mp/10 łóżek	1mp/obiekt	3mp/100 łóżek
3.	Hotele, pensjonaty	min. 2,5mp/10 miejsc hotelowych, max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	2mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	min. 0,5mp/15 łóżek, max. 1mp/15 łóżek	1mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	min. 0,5mp/10 łóżek, max. 1mp/10 łóżek	1mp/obiekt	5mp/100 łóżek
6.	Sklepy o pow. sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem	min. 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych,	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej

	barów mlecznych jadłodajni charytatywnych)	max. 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych		
8.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	min. 1mp/10 użytkowników, max. 2mp/10 użytkowników	1mp/100 użytkowników	nie określa się
9.	Biura, urzędy, banki	min. 1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*, max. 3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	min. 1mp/gabinet, max. 2mp/gabinet	nie określa się	nie określa się
11.	Kościóły, kaplice	max. 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
12.	Domy kultury	min. 1mp/100 osób korzystających jednocześnie, max. 3mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2mp	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
13.	Biblioteki	max. 1mp/20 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2mp	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
14.	Kina, teatry	min. 10mp/100 miejsc siedzących, max. 30mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	4mp/100 miejsc siedzących
15.	Obiekty muzealne, wystawowe, galerie itp.	min. 10mp/100 osób korzystających jednocześnie, max. 30mp/100 osób korzystających jednocześnie + 2mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
16.	Salę konferencyjne	max. 10mp/ 100miejsc	1mp/ 100miejsc	nie określa się
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	max. 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5mp/1 salę dydaktyczną
18.	Szkoły średnie i zawodowe	min. 1mp/1 salę dydaktyczną, max. 3mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	2mp/1 salę dydaktyczną
19.	Szkoły wyższe, obiekty	max. 1mp/1 salę	1mp/100	5mp/100 studentów



	dydaktyczne	dydaktyczną	studentów przebywających jednocześnie	przebywających jednocześnie
20.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	max. 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	1mp/25 dzieci
21.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	max. 1mp/5 zatrudnionych	1mp/obiekt	nie określa się
22.	Usługi rzemieślnicze	max. 1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie określa się	5mp/100 zatrudnionych na jedną zmianę
23.	Usługi różne	max. 1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	5mp/100 zatrudnionych na jedną zmianę
24.	Baseny pływackie, siłownie i inne małe sportu i rekreacji	max. 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie

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

- 5) 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, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonego w planie terenu drogowego stanowią korytarz infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,

- c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych w ulicy Emilii Plater oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącego kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Emilii Plater i poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Emilii Plater i poza obszarem planu;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
- a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu, kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące i nowe sieci ciepłne zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 11) 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.;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez nowe stacje transformatorowe SN/nn i istniejące poza obszarem planu;
- 14) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) 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;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 17) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) na obszarze planu obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji: sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.**

##### **§ 7. Teren elementarny S.B.1001.U,MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszcza się realizację parkingu dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:

- a) dla zabudowy usługowej: 25%, w tym minimum 15% z udziałem zieleni wysokiej;
- b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 30%, w tym minimum 15% z udziałem zieleni wysokiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) dla zabudowy usługowej: 40%,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 35%;
- 2) wysokość zabudowy: 12 - 30 m;

- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2-2,8;
- 6) dopuszcza się wolno stojącą konstrukcję o wysokości do 6 m, służącą umieszczeniu szyldów o łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie większej niż 8 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.B.1004.KD.L oraz z planowanej drogi, położonej po stronie północnej i ul. Ofiar Oświęcimia, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację parkingu dla samochodów osobowych poza potrzebami wynikającymi z § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.1004.KD.L, S.B.1002.MW,U i S.B.1003.UK oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 8. Teren elementarny S.B.1002.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane, z wyłączeniem usług handlu.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, w tym minimum 15% z udziałem zieleni wysokiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) wysokość zabudowy: 12 – 30 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6-2,8.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu planowanej drogi, położonej po stronie północnej poza granicą planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji planowanej drogi, ustala się obsługę poprzez teren S.B.1003.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych § 6 ust.5.

#### **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 terenach: S.B.1004.KD.L, S.B.1001.U,MW i S.B.1003.UK oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 9. Teren elementarny S.B.1003.UK**

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

Przeznaczenie terenu: usługi sakralne.

#### **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: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m (bez budynku sakralnego), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość budynku sakralnego: 23 m;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1-0,6.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu S.B.1004.KD.L;
- 2) do czasu realizacji planowanej drogi, położonej po stronie północnej poza granicą planu, ustala się obsługę terenu S.B.1002.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych § 6 ust.5.

#### **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 terenach: S.B.1004.KD.L, S.B.1002.MW,U oraz spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 10. Teren elementarny S.B.1004.KD.L**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie szpaleru drzew po stronie północnej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji ogólnospławnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora ogólnospławnego oraz budowę kolektora w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się realizację sieci wodociągowej i ciepłej.

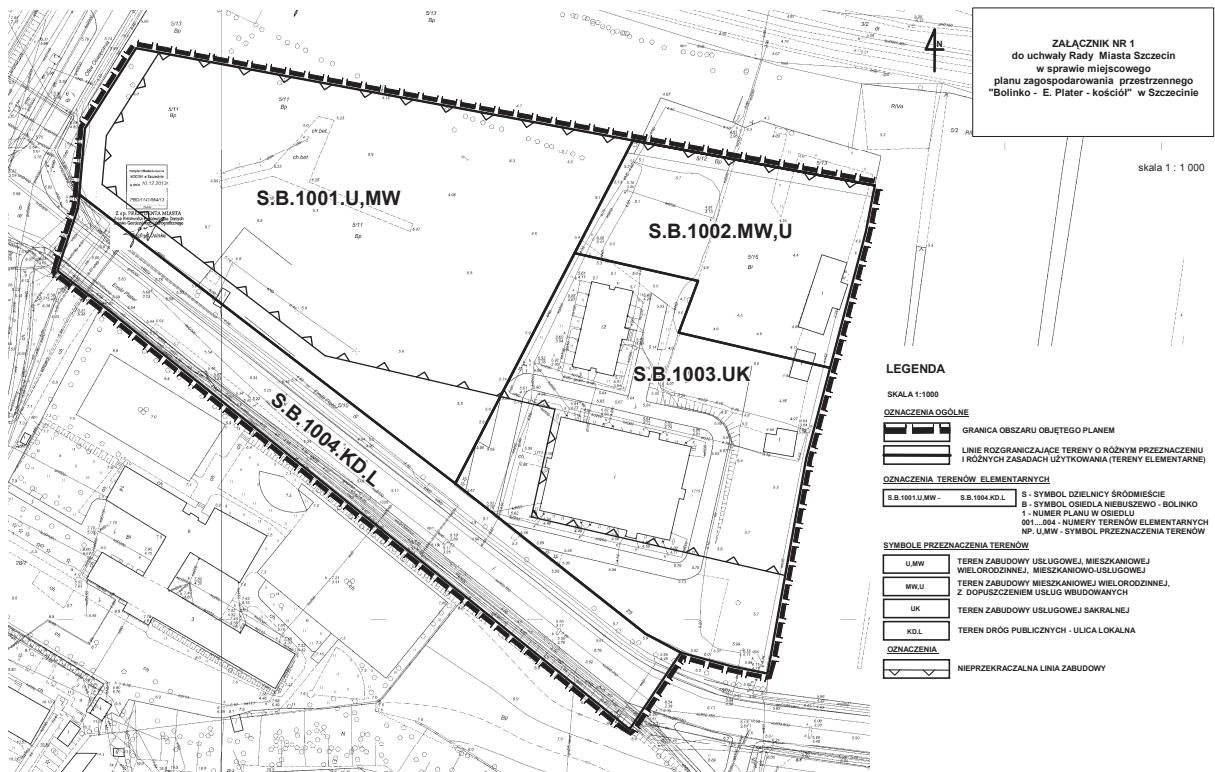
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 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 całego obszaru planu.

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

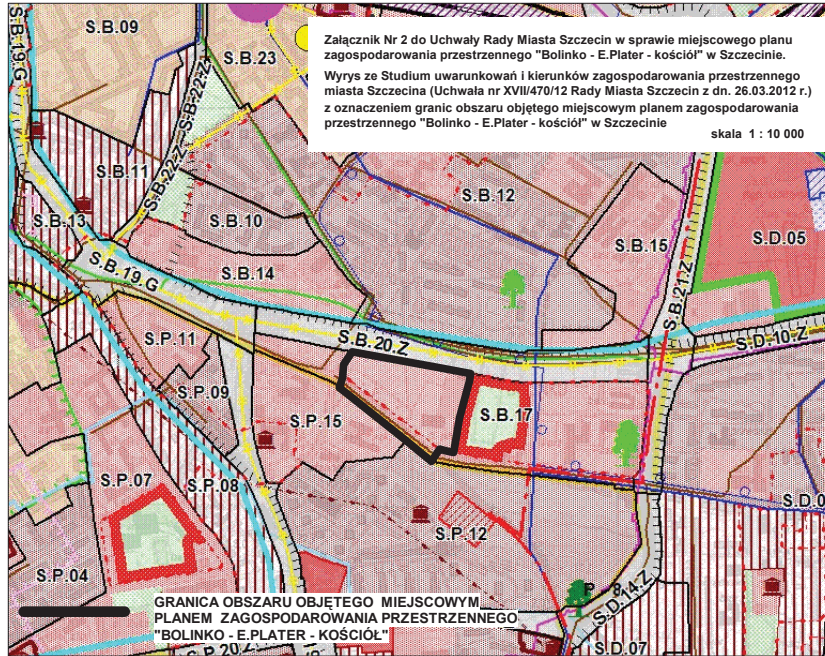
**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symboli osiedli; B - symboli osiedli; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO USCISLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

**FUNKCJE DOMINUJĄCE:**

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDOWA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z BIŻUTERIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S DROGI EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘDZINIE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMICZY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMICZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

**TURYSTYKA I SPORT:**

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

**INŻYNIERIA:**

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STORIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- WAŁY PRZECIWPÓDZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPÓDZIOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ 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 OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZE KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZE KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater - kościół” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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.....2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater - kościół” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater - kościół” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego do 16 marca 2015 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagę zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych:

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższą uwagę dnia 15 kwietnia 2015 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi odnoszącej się do terenu przy ul. Emilii Plater (działka geodezyjna nr 5/11 z obrębu 3219 – teren elementarny S.B.1001.U,MW), zgłoszonej do projektu planu:

Uwaga dotyczy następujących zagadnień:

1. Uwaga związana z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, dotycząca zwiększenia tej powierzchni na 2000 m<sup>2</sup>.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Wielkość powierzchni sprzedaży ma bezpośredni wpływ na zagospodarowanie terenu, zapotrzebowanie na miejsca postojowe, natężenie ruchu komunikacyjnego w sąsiedztwie obiektu handlowego.

2. Uwaga dotycząca lokalizacji reklam na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową:

a) wykreślenie ustalenia § 6 ust. 3 pkt 5:

„5) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz wbudowanych na dachach budynków. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych”

lub zastąpienie następującym brzmieniem:

„5) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących z zastrzeżeniem postanowienia § 7 ust. 6 pkt 4 oraz wbudowanych na dachach budynków. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych”

b) dodanie nowego postanowienia w § 7 ust. 6 pkt 4 o następującym brzmieniu:

„4) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących oraz reklamę wbudowaną związaną z działalnością usługową prowadzoną na terenie”

- c) wykreślenie w § 6 ust. 3 pkt 7 a) ograniczenia 5% jako maksymalnej powierzchni elewacji budynków usługowych, na której może być instalowana reklama wbudowana.
- d) wykreślenie w § 6 ust. 3 pkt 6: „zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu.”

**Uwaga nieuwzględniona.**

W planie wzięto pod uwagę, że działalność usługowa wymaga reklam i informacji o prowadzonej działalności. Ograniczenia i regulacje związane z reklamami wynikają z potrzeby wprowadzenia ładu estetycznego w ogólnodostępnej przestrzeni publicznej. Informacje o zakresie prowadzonej działalności zawierają szyldy, które mogą być w postaci tablic o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m<sup>2</sup> albo w formie liter lub znaków bez ograniczania wielkości. Dodatkowo wprowadzono następujące ustalenie:

*„dopuszcza się wolno stojącą konstrukcję o wysokości do 6 m, służącą umieszczeniu szyldów o łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie większej niż 8 m<sup>2</sup>”*

Należy chronić nie tylko historyczne centrum miasta. Ważny i cenny jest również krajobraz miejski i podmiejski, który też powinien być chroniony i kształtowany z dużą starannością.

3. Uwaga dotycząca usunięcia ograniczenia maksymalnej ilości miejsc postojowych dla obiektów handlowych do 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży .

**Uwaga uwzględniona częściowo.**

Ustalono wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych - 2,5 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, zgodnie z obowiązującym Studium i dopuszczono realizację parkingu dla samochodów osobowych.

4. Uwaga dotycząca parametrów zainwestowania na terenie S.B.1001.U.MW:

- a) zmiana wysokości zabudowy z 12-30 m na 6-30 m;

**Uwaga nieuwzględniona.**

Nie zostało uwzględnione zmniejszenie minimalnej wysokości zabudowy z 12 m na 6 m. Ze względu na istniejące i projektowane zagospodarowanie sąsiednich terenów oraz położenie przedmiotowej działki, niekorzystna byłaby zabudowa tak niska w tym miejscu. Ideą planu jest kształtowanie zabudowy w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy (spełniającej warunki nowej zabudowy) oraz projektowanej na sąsiednich gruntach. Niskie obiekty kubaturowe byłyby sprzeczne z założeniami planu.

- b) wykreślenie zapisu „obowiązuje harmonijna sylweta od strony północnej” lub doprecyzowanie definicji pojęcia „harmonijna sylweta”.

**Uwaga uwzględniona.**

Usunięto ustalenie dotyczące harmonijnej sylwety.

- c) zmiana wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6-2,8 na 0,2-2,8.

**Uwaga uwzględniona.**

Wprowadzono proponowany wskaźnik.

- d) zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie terenu elementarnego.

**Uwaga uwzględniona.**

Skorygowano nieprzekraczalną linię zabudowy od strony kościoła.

5. Uwaga dotycząca dostosowania ustaleń planu do parametrów i cech inwestycji, która dostała pozwolenie na budowę.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Brak spójności pomiędzy decyzją o pozwoleniu na budowę a ustaleniami planu nie powoduje utraty ważności wydanego pozwolenia na budowę.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do prac planistycznych z uwzględnieniem powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup>.

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater – kościół” w Szczecinie został zainicjowany uchwałą XXXIX/1176/14 z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater – kościół” w Szczecinie. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 3,3 ha, położony w dzielnicy Śródmieście, w osiedlu Niebuszewo – Bolinko w rejonie ul. Emilii Plater, ul. Ofiar Oświęcimia, garażowiska i terenów ogrodów działkowych.

2. Obecnie w granicach planu znajduje się teren kościoła (z budynkiem kościoła i plebanią), teren inwestycyjny oraz fragment ulicy Emilii Plater.

3. Ideą planu jest określenie funkcji i sposobu zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich.

4. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem powierzchni handlowych, w związku z powyższym projekt planu wprowadza regulacje powierzchni handlowej, w celu ochrony drobnej przedsiębiorczości i zapewnieniu funkcjonowania lokalnych przedsiębiorców, co stanowi realizację postulatów radnych Rady Miasta Szczecin oraz jest zgodne z wnioskami złożonymi przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecin.

5. Ustalenia projektu planu stanowią regulacje, z których ważniejsze dotyczą: rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem, zagospodarowania tymczasowego oraz zasad obsługi systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

6. Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności:

- 1) wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z wyłączeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, elektrowni wiatrowych, stacji paliw i usług związanych z obsługą pojazdów takich jak warsztaty samochodowe, blacharstwo, lakiernictwo;
- 2) utrzymanie usług sakralnych;
- 3) ustalenie zasad zagospodarowania terenu dla zagospodarowania tymczasowego;
- 4) określenie zasad lokalizacji reklam i szyldów;

7. Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater – kościół” wynika, że ustalenia projektu planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – E. Plater – kościół” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego do 16 marca 2015 r.

9. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła w ustalonym terminie jedna uwaga odnosząca się do terenu przy ul. Emilii Plater (działka geodezyjna nr 5/11 z obrębu 3219 – teren elementarny S.B.1001.U,MW), dotycząca następujących zagadnień:

- 1) ograniczenia powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,

- 2) lokalizacji reklam,
- 3) ograniczenia maksymalnej ilości miejsc postojowych dla obiektów handlowych do 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- 4) parametrów zainwestowania:
  - a) obniżenia minimalnej wysokości zabudowy z 12 m na 6 m,
  - b) wykreślenia zapisu „obowiązuje harmonijna sylweta od strony północnej” lub doprecyzowania definicji pojęcia „harmonijna sylweta”,
  - c) zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6-2,8 na 0,2-2,8,
  - d) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy po wschodniej stronie terenu elementarnego.
- 5) dostosowania ustaleń planu do parametrów i cech inwestycji, która dostała pozwolenie na budowę.

10. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone, część uwag uwzględniono.

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