

**UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 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. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/330/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2”, 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar:

- 1) o powierzchni 0,343 ha ograniczony:
    - a) od północy – ul. Sowińskiego;
    - b) od wschodu – granicą terenu usług oświaty przy ul. Sowińskiego 70;
    - c) od południa – granicą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Kusocińskiego 25-35;
    - d) od zachodu - ul. Kusocińskiego;
  - 2) o powierzchni 0,444 ha ograniczony:
    - a) od północy – granicą terenu usług łączności przy ul. Potulicka 20;
    - b) od wschodu – terenem drogi wewnętrznej;
    - c) od południa i zachodu – terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w budowie);
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.N.2001.U** - 0,343 ha;
- 2) **S.N.2002.US** - 0,444 ha;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny usług sportowo - rekreacyjnych.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 2” w Szczecinie w skali 1: 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 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 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 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 planu w sposób następujący:

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Nowe Miasto;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) U - teren zabudowy usługowej,
  - b) US - teren usług sportowo - rekreacyjnych,

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: 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 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.;  
przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków,

okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 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 planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów elementarnych**

#### **§ 6. Teren elementarny S.N.2001.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie oświaty, nauki, administracji, ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, handlu;
- 2) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych; dopuszcza się lokalizacje stacji telefonii na dachach, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 10 %;
- 2) na terenie realizuje się bogaty program zieleni;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew przy wschodniej granicy terenu elementarnego;
- 4) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 60 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14 metrów;
- 3) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) na wysokości powyżej parteru: ryzalitów, wykuszy, gzymsu wieńczącego - do 1,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp w granicach działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) 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 niewystających poza lico budynku;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;

- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 3) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna możliwa jest z ul. Kusocińskiego lub ul. Sowińskiego;
- 2) obowiązuje lokalizacja minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.N.2001.U oraz w ulicach: Kusocińskiego i Sowińskiego;
- 2) istniejąca sieć ciepłna o średnicy 2x200 mm oraz telekomunikacyjna wzdłuż ul. Sowińskiego - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

### **§ 7. Teren elementarny S.N.2002.US**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportowo – rekreacyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obsługą terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 8 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o wysokości do 4,5 m, związanych z obsługą terenu;
- 6) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu korty tenisowe, mini-golf, boiska wielofunkcyjne itp. oraz obiektów małej architektury;
- 7) dopuszcza się zadaszenia boisk powłokami rozbieralnymi;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących nie związanych z funkcją terenu.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ul Sowińskiego poprzez działkę nr 27/7 obr. 1048;

2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia wraz z inżynierskimi urządzeniami sieciowymi w terenie S.N.2002.US oraz w ulicy Sowińskiego poprzez działki nr 27/5, 27/7 i ulicy Potulickiej;
- 2) istniejąca sieć ciepłna o średnicy 2x150 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 % dla terenów objętych planem.

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

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2” została zainicjowana Uchwałą Nr XXII/330/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r.

Plan obejmuje obszary:

- 1) S.N.2001.U o powierzchni 0,343 ha
- 2) S.N.2002.US o powierzchni 0,444 ha.

Teren oznaczony symbolem S.N.2001.U położony jest w osiedlu Nowe Miasto, przy skrzyżowaniu ulic: Sowińskiego - Kusocińskiego. Na obszarze tym (działka nr 47 obręb 1048 Szczecin – Śródmieście) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka” (uchwała nr III/17/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 grudnia 2006 r.), w którym obszar przeznaczony jest na zabudowę usługową w zakresie ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, oświaty, handlu. Ponadto na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>. Celem przedmiotowej zmiany planu jest dopuszczenie funkcji oświaty i administracji na tym terenie.

Teren oznaczony symbolem S.N.2002.US, położony jest przy ul. Potulickiej, przeznaczony na usługi sportowo – rekreacyjne. Jest to obszar boiska sportowego po byłym klubie PIONIER przy ul. Potulickiej. Celem zmiany w tym rejonie jest umożliwienie wydzielenia terenu S.N.2002.US.

Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze wynika że wprowadzone ustalenia planu dla terenu S.N.2001.U będą miały średnio korzystne skutki wpływu na środowisko przyrodnicze, a dla terenu S.N.2002.US skutki wpływu ustaleń na środowisko przyrodnicze będą się równoważyć.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 2” są 4 załączniki:

- 1) rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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