

**UCHWAŁA Nr  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Potulicka 3”**

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, ze zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, z 2009 r. Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr.24 poz.124, Nr 75 poz.474) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/621/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Potulicka” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto – Potulicka 3”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008r.) uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Potulicka 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Nowe Miasto, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,79 ha ograniczony:

- 1) od północy – ul. Potulicką oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Potulickiej,
- 2) od wschodu – terenami kolejowymi,
- 3) od południa – ul. Jana Henryka Dąbrowskiego,
- 4) od zachodu - granicą terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Dąbrowskiego.

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) S.N.2022.MW,U o powierzchni 0,55 ha,
- 2) S.N.2023.MW,U o powierzchni 0,23 ha,
- 3) S.N.2039.E o powierzchni 0,004 ha.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

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

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

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku zmiany planu oraz w tekście 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) 2022, 2023, 2039 - liczba oznaczająca numery terenów elementarnych;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - b) E – teren stacji transformatorowej.
3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.
4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
  - 1) ustalenia funkcjonalne;
  - 2) ustalenia ekologiczne;
  - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
  - 4) ustalenia zasad parcelacji;
  - 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
  - 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, 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 ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 5) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity,

przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

6) **reklama 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;

7) **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>;

8) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),

b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,

c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

9) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadającą walory kompozycyjne i estetyczne;

10) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 10 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla obszaru planu

#### §6 .1.Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno

stojących masztów antenowych,

2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii na dachach, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

2) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;

3) w granicach działek budowlanych dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;

4) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;

5) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:

a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,

b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,

c) cięć sanitarnych;

6) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

1) w zabudowie wielorodzinnej zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:

a) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,

b) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;

2) garaże blaszane przeznacza się do likwidacji;

3) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;

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

5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

6) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu);

7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie sezonowych ogródków gastronomicznych lokalizowanych bezpośrednio przy frontowej ścianie lokalu gastronomicznego;

8) sezonowe ogródki gastronomiczne należy realizować bez obiektów kubaturowych;

9) na terenach elementarnych S.N.2022.MW,U i S.N.2023.MW,U dopuszcza się usługi w zakresie:

a) wypoczynku – działalność ośrodków sportowo – rekreacyjnych, basenów, boisk sportowych, lodowisk, siłowni, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych np. kręgielni, klubów bilardowych, czytelni, bibliotek itp. a także tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe,

b) obsługi firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, a także usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc itp.,

c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,

d) biznesu – działalność biurowa i centrów kongresowych,

e) gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, placówek gastronomiczno – kulturalno – rekreacyjnych np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,

f) turystyki – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli;

10) dopuszcza się reklamy wbudowane;

11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu;

2) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;

3) dopuszcza się w terenach elementarnych, w tym również w tych, w których ustalono zakaz podziału terenu, wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:

a) służy ono korekcie ich granic,

b) umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,

c) służy ono wydzieleniu garaży podziemnych.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ul. Potulicka i Dąbrowskiego, które stanowią będą połączenie z podstawowym układem ulicznym;

2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia. Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L. p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2	Sklepy	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
3	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	3
4	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk*.	2

5	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1gabinet	1
6	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytk*.	1
7	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11	Rzemiosło	50 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1

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

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

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

- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
- b) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

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

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

2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w terenach: S.N.2022.MW,U, S.N.2023.MW,U oraz ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej. Dla magistrali wodociągowej o średnicy 600 mm należy ustanowić pas techniczny o szerokości 8 m od zabudowy licząc od skrajni rury po obu stronach;

5) system wodociągowy należy realizować:

a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,

b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej;

7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Dąbrowskiego i Potulickiej;

8) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych zasilanych z istniejącej sieci gazowej w ulicy Potulickiej;

9) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłej w ulicy Potulickiej;

10) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;

11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

12) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci;

13) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;

14) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;

- 15) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 16) nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny S.N.2022.MW,U**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 20%;
- 2) w obszarze istniejących skarp potencjalnie zagrożonych procesami erozyjnymi, zakazuje się działalności powodującej uruchomienie tych procesów, w szczególności prowadzenia uzbrojenia podziemnego i innych prac budowlanych naruszających stabilność skarp w strefach potencjalnych ruchów masowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 17 metrów;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:

- a) o pow. min. 2500m<sup>2</sup>;
- b) o szerokości frontu działki bezpośrednio przylegającej do drogi min. 50m;
- c) o kącie nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 90°.

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

- 1) obsługa terenu poprzez istniejący zjazd na ulicę Dąbrowskiego;
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.N.2022.MW,U, S.N.2023.MW,U i ul. Dąbrowskiego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej Ø 600 mm;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV .

## **§ 8. Teren elementarny S.N.2023.MW,U**

### **1. ustalenia funkcjonalne:**

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

### **2. ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 25%;
- 2) w strefie krawędziowej korony skarpy zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych, w szczególności prowadzenia uzbrojenia podziemnego i innych prac budowlanych naruszających stabilność skarp w strefach potencjalnych ruchów masowych;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej, wielopiętrowej tworzonej przez rząd drzew i zakrzewień wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego, określonej na rysunku zmiany planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 6 kondygnacji, lecz nie wyżej niż 20m;
- 3) zamknięcie osi widokowej ul. Potulickiej w formie budynku z przejazdem bramowym, umożliwiającym zachowanie istniejącego ciągu pieszego pomiędzy ul. Potulicką a Dąbrowskiego. Dopuszcza się odstępianie od przejazdu bramowego w przypadku wyznaczenia w granicach działki niezależnego ciągu pieszego łączącego ul. Potulicką z ul. Dąbrowskiego;
- 4) wejścia do lokali usługowych realizuje się na poziomie chodników;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

### **4. ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Potulickiej i/lub poprzez teren S.N.2022.MW,U;
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.N.2023.MW,U i ul. Potulickiej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej Ø 600 mm;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§9. Teren elementarny S.N.2039.E**

### **1. ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

### **2. ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się obsadzenie granic terenu zielenią niską.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

### **4. ustalenia zasad parcelacji:**



Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod stację transformatorową.

**5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Obsługa od terenu S.N.2028.KD.D poprzez teren S.N.2022.MW,U.

**6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

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

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenów objętych zmianą planu.

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

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

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