

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2011 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa” w Szczecinie (uchwała Nr XLVI/875/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 21.11.2005 r., zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/941/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7.09.2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa” w Szczecinie pod nazwą „Bolinko – Rynkowa 2”) na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko, zwanej dalej zmianą planu.

**§ 2.** Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Przedmiotem zmiany planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Rynkowej 49 (teren elementarny S.B.2007.MW/U);
- 2) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Rynkowej 41a (teren elementarny S.B.2009.E);
- 3) regulacja zapisów obsługi komunikacyjnej oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ul. Rynkowej (tereny elementarne S.B.2006.MW i S.B.2008.KP);
- 4) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Kazimierza Królewicza 4, 4a (teren elementarny S.B.2013.U);
- 5) regulacja zapisów obsługi komunikacyjnej, przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Kazimierza Królewicza i Św. Cyryla i Metodego (S.B.2025.MW,U i S.B.2026.MW/U);
- 6) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Racibora 62 (teren elementarny S.B.2028.U);

- 7) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Św. Cyryla i Metodego, Kazimierza Królewicza i Ofiar Oświęcimia (tereny elementarne S.B.2021.MW,U i S.B.2022.KG).
- 8) zmiana przeznaczenia terenu stanowiącego przedłużenie ul. Kazimierza Królewicza pomiędzy ul. 1 Maja a ul. Emilii Plater (S.B.2040.KD.D);
- 9) dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów.

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

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w miejscowej prasie w formie komunikatu Prezydenta Miasta oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Szczecin.

## Uzasadnienie

Zmiana planu zawiera się w obszarze, gdzie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa” - uchwała Nr XLVI/875/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 21.11.2005 r., zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/941/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7.09.2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa” w Szczecinie pod nazwą „Bolinko – Rynkowa 2”. Zmiana planu obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Rynkowej 49 (teren elementarny S.B.2007.MW/U).

Komisja Budownictwa i Mieszkalnictwa RM, po przeanalizowaniu wniosku właściciela działki geodezyjnej nr 21/4 z obrębu 3208, wniosła o wprowadzenie następujących zmian zapisów planu:

- zmiana funkcji z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (usługi wbudowane w parter budynku wielorodzinnego) na zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkań,
- zmiana powierzchni zabudowy z 30 % na 50 %,
- zmiana wysokości zabudowy z 18 do 20 metrów.

- 2) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Rynkowa 41a (teren elementarny S.B.2009.E).

Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z istniejącego: „stacja transformatorowa” na: „stacja transformatorowa i zespół garaży dla samochodów osobowych”.

Część istniejącego obiektu użytkowana jest jako stacja transformatorowa, pozostałe pomieszczenia nie są użytkowane. Spółdzielnia zamierza przebudować w/w pomieszczenia na zespół garaży dla samochodów osobowych.

- 3) regulacja zapisów obsługi komunikacyjnej oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ul. Rynkowej (tereny elementarne S.B.2006.MW i S.B.2008.KP).

Regulacja ma na celu dostosowanie ustaleń planu do postanowienia sądu o ustanowieniu służebności drogi koniecznej do posesji przy ul. Rynkowej 49 oraz doprecyzowanie ustaleń dotyczących obszarów na potrzeby obrony cywilnej.

- 4) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Kazimierza Królewicza 4, 4a (teren elementarny S.B.2013.U).

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny potwierdził wniosek złożony przez Akademię Rolniczą o poszerzenie przeznaczenia terenu o funkcję mieszkalno – usługową i możliwość wprowadzenia zabudowy o następujących parametrach:

- wysokość zabudowy – 10 kondygnacji,
- powierzchnia zabudowy – 35 %,
- powierzchnia biologicznie czynna 25 %,
- miejsca parkingowe dla mieszkańców.

W obowiązującym planie przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę w zakresie usług nauki, kultury, turystyki, obsługi firm i klientów, gastronomii, działalności finansowej i administracyjnej oraz oświaty – z wyłączeniem przedszkoli. Dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o pow. sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>. Obowiązuje realizacja budynków o różnej wysokości w różnych częściach terenu (od 10 m do 35 m). W granicach terenu elementarnego została ustalona minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 30 % i maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 %.

5) regulacja zapisów obsługi komunikacyjnej, przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Kazimierza Królewicza i Św. Cyryla i Metodego (S.B.2025.MW,U i S.B.2026.MW/U);

Pracownia architektoniczna złożyła wniosek o umożliwienie dojazdu do terenu elementarnego S.B.2026.MW/U z ul. Św. Cyryla i Metodego oraz wykreślenie ustalenia „nowa zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. 1-go Maja”.

W obowiązującym planie część ul. Św. Cyryla i Metodego przeznaczona jest do likwidacji a obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu przewidziana jest z ul. Kazimierza Królewicza oraz projektowanej drogi S.B.2038.KD.L. Z uwagi na odległy czas realizacji projektowanej drogi, wskazane jest dopuszczenie zarówno obsługi komunikacyjnej jak i obsługi inżynierskiej z istniejącej ul. Św. Cyryla i Metodego.

6) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Ks. Racibora 62 (teren elementarny S.B.2028.U).

Zastępca Prezydenta Miasta, złożył wniosek o wprowadzenie zmiany w planie dotyczącej działki nr 5/15 z obrębem 3219, polegającej na dopuszczeniu na tym terenie lokalizacji obiektów o funkcji oświatowej (budowa internatu dla Zespołu Szkół Ogólnokształcących Nr 7 przy ul. Racibora 62).

W obowiązującym planie przedmiotowy teren przeznaczony jest pod zabudowę w zakresie usług handlu, obsługi firm i klientów, gastronomii, działalności finansowej, rzemiosła z wyłączeniem usług motoryzacji. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

7) zmiana przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Św. Cyryla i Metodego, Kazimierza Królewicza i Ofiar Oświęcimia (tereny elementarne S.B.2021.MW,U i S.B.2022.KG).

Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła wniosek w sprawie zmiany ustaleń dla terenu S.B.2021.MW,U oraz częściowo dla terenu S.B.2022.KG, w celu dopuszczenia na działce nr 25/1 realizacji budynku mieszkalno – usługowego z zespołem garaży podziemnych, z wprowadzeniem zakazu lokalizacji lokali usługowych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup>. Wysokość nowej zabudowy wzdłuż ul. Św. Cyryla i Metodego od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m oraz wzdłuż ulicy wewnętrznej, prostopadłej do ul. Św. Cyryla i Metodego, od 4 do 13 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 47 m. Spółdzielnia deklaruje uzyskanie dodatkowych miejsc postojowych na potrzeby mieszkańców istniejącego osiedla.

Działka geodezyjna nr 25/1 objęta jest głównie ustaleniami terenu S.B.2021.MW,U i S.B.2022.KG.

Ustalenia obowiązującego planu w granicach terenu S.B.2021.MW,U na przedmiotowej działce dopuszczają realizację budynku mieszkaniowego o wysokości od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m. Usługi dopuszczone są wyłącznie w budynku dobudowanym do budynku przy ul. Św. Cyryla i Metodego 9. Występuje też zakaz lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>. Teren S.B.2022.KG przeznaczony jest pod zespół garaży dla samochodów osobowych, w przypadku realizacji garażu podziemnego powierzchnię na stropie obiektu przeznacza się na funkcję rekreacyjno – sportową. Plan dopuszcza przekształcenie istniejącego zespołu garaży w garaż podziemny, z jedną kondygnacją nadziemną. Powierzchnię na stropie obiektu należy wyposażyć w naziemne urządzenia rekreacyjno – sportowe, miejsca postojowe i zieleń.

8) zmiana przeznaczenia terenu stanowiącego przedłużenie ul. Kazimierza Królewicza pomiędzy ul. 1 Maja a ul. Emilii Plater (S.B.2040.KD.D).

W obowiązującym planie przedmiotowy teren przeznaczony jest na drogę publiczną dojazdową. Zmiana planu ma na celu podniesienie klasy drogi na lokalną, do obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych zespołów mieszkaniowo - usługowych od ul. Ks. Salomei poprzez ul. Kazimierza Królewicza do ul. Św. Cyryla i Metodego.

9) dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów.

Zmiana ma celu regulację zapisów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w celu zniesienia barier dla inwestycji w infrastrukturę teleinformatyczną - zgodnie z Ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675).

W obowiązującym planie są następujące ustalenia ogólne:

- „zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych”;
- „dopuszcza się lokalizację nowych elementów stacji telefonii oraz masztów antenowych i radiowych na budynkach - z wyłączeniem terenów: S.B.2009.E, S.B.2010.KG,U, S.B.2015.UO, S.B.2020.UP, S.B.2022.KG”.

Powyższe zagadnienia wymagają przeanalizowania i szczegółowych rozstrzygnięć na etapie prac planistycznych.

Proponowane zmiany są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

## **Załączniki binarne**

---

Załącznik nr 1 do Uchwały

Zalacznik1.JPG