

**UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Salomei” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 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, Nr 220 poz. 1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/410/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Salomei” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Salomei” w Szczecinie na obszarze osiedli Niebuszewo – Bolinko, Drzetowo – Grabowo, Śródmieście – Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 8,95 ha ograniczony:

- 1) od północy ogrodami działkowymi i Technikum Mechaniczno - Energetycznym przy ul. Emilii Plater,
- 2) od wschodu zabudową przy ul. Gontyny,
- 3) od południa i zachodu obszarem osiedla wielorodzinnego u zbiegu ulic: Jana Matejki, Księżnej Salomei, Gontyny.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- |     |               |         |
|-----|---------------|---------|
| 1)  | S.P.1001.U,MW | 0,77 ha |
| 2)  | S.P.1002.MW,U | 3,67 ha |
| 3)  | S.P.1003.MW   | 0,12 ha |
| 4)  | S.P.1004.E    | 0,06 ha |
| 5)  | S.P.1005.GE   | 0,04 ha |
| 6)  | S.P.1006.ZP   | 0,14 ha |
| 7)  | S.P.1007.KD.Z | 2,06 ha |
| 8)  | S.P.1008.KD.L | 0,52 ha |
| 9)  | S.P.1009.KD.D | 0,46 ha |
| 10) | S.P.1010.KD.D | 0,16 ha |
| 11) | S.P.1011.KD.L | 0,95 ha |

§2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, tereny zieleni urządzonej, parkowej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Północ - Salomei" 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 w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 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 i zasady użytkowania.

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) P - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Śródmieście - Północ
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego
- 5) symbol terenu oznaczający:
  - a) U,MW - teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych
  - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
  - c) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług
  - d) ZP - teren zieleni urządzonej, parkowej
  - e) KD.Z - teren dróg publicznych – ulica zbiorcza
  - f) KD.L - teren dróg publicznych – ulica lokalna
  - g) KD.D - teren dróg publicznych – ulica dojazdowa
  - h) GE - teren stacji redukcyjnej gazu, zbiornika gazu
  - i) E - teren stacji transformatorowej

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 parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§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, zielen w donicach);
- 2) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
  - 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne 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;
  - 4) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
  - 5) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
  - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
  - 8) **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.;
  - 9) **reklama remontowo-budowlana** - reklama umieszczona na rusztowaniu oraz na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych.
  - 10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
  - 11) **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>;
- 12) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 360 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
  - 13) **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,
    - 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, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
  - 14) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
  - 15) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;

## **Rozdział 2**

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

#### **§6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych handlowych wolno stojących.
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych handlowych wbudowanych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i parkingów dla samochodów ciężarowych.

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

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy (drzewostan otaczający pomnik przyrody) lub zespołu zieleni (szpaler lip u podnóża skarpy przy ul. Księżnej Salomei), za wyjątkiem: cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic;
- 4) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się – bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań - możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;
- 5) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) 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);
- 2) obowiązuje zachowanie harmonijnej sylwety na terenach pokazanych na rysunku planu;
  - 3) budynki kryte dachami płaskimi;
  - 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów - do 1,0 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. Ustalenie dotyczy również wymienionych elementów wspartych na słupach;
  - 5) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących:
    - a) na tle i wśród szpalerów drzew przyulicznych i zieleni na terenie oznaczonym ZP,
    - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,  
Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
  - 6) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam na ścianach budynków. Zakaz nie dotyczy umieszczania reklam remontowo - budowlanych;
  - 7) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

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

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się podział terenu określony przez linie rozgraniczające tereny elementarne.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą tereny:
  - a) S.P.1007.KD.Z (ul. Gontyny) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz dzielnicą Północ,
  - b) S.P.1011.KD.L (ul. Emilii Plater) - połączenie z siecią ulic związanych głównie z obsługą północnej części śródmieścia,
  - c) S.P.1008.KD.L (ul. Księżnej Salomei) i nowoprojektowany odcinek – ulica do obsługi ruchu lokalnego, łącząca jednocześnie ul. Emilii Plater i ul. Gontyny;
- 3) zapotrzebowanie na miejsca postojowe oblicza się w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych;
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

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

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100÷150 mm zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 600 mm w ul. Księżnej Salomei, Gontyny oraz istniejących sieci wodociągowych o średnicy 150 mm w ul. Księżnej Salomei, Emilii Plater;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - 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 istniejącą i projektowaną kanalizacją ogólnospławną o średnicy 0,2÷0,3 m poprzez istniejące kolektory ogólnospławne o średnicy 0,5/0,75÷0,8/1,2 m w ul. Emilii Plater, Gontyny oraz istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,25÷0,3 m w ulicy Księżnej Salomei;
- 5) odprowadzanie wód opadowych projektowaną kanalizacją ogólnospławną o średnicy 0,2÷0,3 m oraz istniejącą kanalizacją ogólnospławną o średnicy 0,2÷0,3 m do istniejących kolektorów ogólnospławnych o średnicy 0,5/0,75÷0,8/1,2 m w ul. Emilii Plater, Gontyny oraz istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,25÷0,3 m w ulicy Księżnej Salomei;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 32 ÷150 mm w ul. Emilii Plater i Księżnej Salomei zasilanej z istniejącej magistrali i sieci gazowej o średnicy 32 ÷500 mm w ulicy: Emilii Plater, Gontyny, Księżnej Salomei.
- 7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci grzewczej zasilanej poprzez magistralę cieplną o przekroju 2 x 500 mm w ul. Gontyny systemu ciepłowniczego „EC Szczecin”;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy itp., energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 9) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 11) w terenach: S.P.1007.KD.Z, S.P.1008.KD.L, S.P.1011.KD.L i S.P.1009.KD.D planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV, łącząca stację elektroenergetyczną GPZ „Żelechowa” i elektrociepłownię EC „Portowa”;
- 12) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 14) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 15) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne;
- 16) zakaz lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych;
- 17) ustala się minimalne średnice rozdzielczych sieci uzbrojenia terenu: sieć gazowa 32 mm, sieć wodociągowa 100 mm, ciepła 2 x 80 mm, kanalizacja ogólnospławna 0,2 m;
- 18) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego. Dopuszcza się ich przebudowę poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 19) część terenu objęta strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „1-go Maja” przy ul. Bożeny. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z decyzją WOSLiR.II.LR-6222/4/2000 Wydziału Ochrony Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Szczecinie z dnia 22 marca 2000 r.

### **Rozdział 3**

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

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

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) obowiązuje realizacja szpaleru drzew wzdłuż ulicy Emilii Plater, za wyjątkiem narożnika u zbiegu ulic: Emilii Plater i Księżnej Salomei;
- 3) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12 kondygnacji nadziemnych, nie mniej niż 5 kondygnacji i nie więcej niż 48,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 3) obowiązuje zamknięcie kompozycyjne o wysokości 12 kondygnacji, w narożniku ulic Emilii Plater – ul. Księżnej Salomei, określone na rysunku planu;
- 4) lokalizacja zabudowy obrzeżnej, z dopuszczeniem zabudowy zwartej, wzdłuż terenu S.P.1011.KD.L;
- 5) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi wbudowane wyłącznie w parterze, z wyodrębnionymi wejściami;
- 6) stację transformatorową dopuszcza się jako wbudowaną, dobudowaną lub wolno stojącą;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

- 8) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu usytuowana w odległości 5 m równoległe do terenu S.P.1011.KD.L;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu S.P.1009.KD.D;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – min. 2 - max. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe – min. 1 – max. 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.P.1008.KD.L, S.P.1011.KD.L, S.P.1009.KD.D oraz projektowanych drogach osiedlowych i ciągach pieszych;
- 2) projektowana stacja transformatorowa.

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

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 35 %;
- 2) obowiązuje realizacja szpaleru drzew wzdłuż ulicy Emilii Plater;
- 3) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20,0 m w pasie terenu zawartego między terenami S.P.1011.KD.L i S.P.1010.KD.D oraz na działce 5/3 z obrębem 18 Śródmieście;
  - b) 5 - 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 32,0 m, w pasie terenu o głębokości do 50,0 m równoległym do terenu S.P.1010.KD.D;
  - c) 8 - 12 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 48,0 m, w pasie terenu odległym o co najmniej 50,0 m równoległe do terenu S.P.1010.KD.D;
  - d) w pasie terenu o szerokości 40,0 m, od strony terenów S.P.1007.KD.Z i S.P.1008.KD.L, obowiązuje zabudowa o liczbie kondygnacji wzrastającej stopniowo wraz z ukształtowaniem terenu w kierunku południowym;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowo – biurowej w pasie terenu bezpośrednio przylegającym do ulicy E. Plater, o szerokości 50,0 m równoległe do granicy terenu elementarnego S.P.1011.KD.L oraz w pasie terenu o szerokości 50,0 m równoległym do granicy terenu elementarnego S.P.1007.KD.Z;

- 4) dopuszcza się lokalizację usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego;
- 5) lokalizacja zabudowy obrzeżnej, z dopuszczeniem zabudowy zwartej, wzdłuż terenu S.P.1011.KD.L;
- 6) stację transformatorową dopuszcza się jako wbudowaną, dobudowaną lub wolno stojącą;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu usytuowana w odległości 5 m równoległe do terenu S.P.1011.KD.L;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:
  - a) garaży wbudowanych w skarpy;
  - b) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 11) ustala się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu, w granicach którego zakazuje się zabudowy i lokalizacji nowych sieci inżynierskich, z wyłączeniem zagospodarowania naziemnego typu: elementy małej architektury;
- 12) w przypadku realizacji zabudowy na nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej o 4,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej, niezbędne jest wykonanie zabezpieczenia na wypadek awarii sieci.

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

- 1) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontów działek budowlanych i kąty nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegających dróg - o parametrach dowolnych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenów: S.P.1008.KD.L i S.P.1010.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do działki nr 5/3 z obręb 1018 poprzez działkę nr 5/10 z obręb 1018;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 4) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – min. 2 – max. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe – min. 1 – max. 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.P.1002.MW,U, S.P.1007.KD.Z, S.P.1008.KD.L, S.P.1011.KD.L i S.P.1010.KD.D oraz projektowanych drogach osiedlowych i ciągach pieszych;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;

- 3) istniejąca magistrala ciepła o średnicy 2 x 500 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejące sieci: gazowa o średnicy 300 mm, elektroenergetyczna - do przebudowy z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem;
- 5) istniejąca sieć ciepła do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego, z możliwością zasilania projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach: S.P.1001.U,MW, S.P.1002.MW,U i S.P.1003.MW;
- 6) projektowana sieć ciepła;
- 7) projektowane stacje transformatorowe.

### **§9. Teren elementarny S.P.1003.MW**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wyłączeniem usług.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30% - z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) na działkach budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie niniejszego planu, na których nie jest możliwe zachowanie wskaźnika określonego w pkt 1, dopuszcza się pomniejszenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej nie więcej niż o 5% powierzchni działki budowlanej, w zakresie niezbędnym dla poprawy funkcjonowania budynku mieszkalnego lub standardu wyposażenia terenu.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu S.P.1011.KD.L (ul. Emilii Plater) poprzez istniejące połączenie;
- 2) realizację zabudowy, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w liczbie 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.P.1007.KD.Z, S.P.1011.KD.L oraz projektowanych drogach osiedlowych i ciągach pieszych;
- 2) istniejąca magistrala ciepła o średnicy 2 x 500 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejąca sieć ciepła - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego.

## **§10. Teren elementarny S.P.1004.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja rozdzielcza średniego napięcia.

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

Zakazuje się pomniejszania istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską i ujmuje w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Emilii Plater 68 wskazany na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki;
  - b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych;
  - c) utrzymuje się i odtwarza detal architektoniczny. Dopuszcza się ocieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) do zachowania istniejąca powierzchnia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu S.P.1011.KD.L (ul. Emilii Plater) poprzez istniejące połączenie;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

Istniejąca elektroenergetyczna stacja rozdzielcza średniego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§11. Teren elementarny S.P.1005.GE**

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

Przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

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

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ogrodzenia.

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

Zakazuje się lokalizacji reklam.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu S.P.1008.KD.L (ul. Księżnej Salomei) poprzez teren S.P.1002.MW,U;
- 2) obowiązuje lokalizacja jednego miejsca postojowego.

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

Istniejąca stacja redukcyjna – pomiarowa gazu drugiego stopnia - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§12. Teren elementarny S.P.1006.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej, parkowa. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) nakazuje się utrzymanie skupiska wartościowego drzewostanu wokół pomnika przyrody – miłorzębu japońskiego, pokazanego na rysunku planu;

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury (ławki, daszki) i ciąg spacerowy.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa komunikacyjna od terenu S.P.1008.KD.L (ul. Księżnej Salomei);
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

Dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§13. Teren elementarny S.P.1007.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską i wysoką;
- 5) do zachowania obiekt na potrzeby OC: 1 ukrycie wolno stojące – schron, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,5 m do 65,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejący gazociąg niskiego ciśnienia o średnicy 300÷500 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;

- 5) istniejąca magistrala ciepła o średnicy 2 x 500 mm i 2 x 300 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 6) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,7/1,05 m i 0,8/1,2 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 7) projektowana sieć elektroenergetyczna 0,4 kV i 15 kV;
- 8) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 9) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN-110 kV;
- 10) część terenu objęta strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „1-go Maja” przy ul. Bożeny. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z decyzją WOSLiR.II.LR-6222/4/2000 Wydziału Ochrony Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Szczecinie z dnia 22 marca 2000 r.

#### **§14. Teren elementarny S.P.1008.KD.L**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 3 - zagospodarowania tymczasowego;
- 3) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy;
- 4) do zachowania zbiornik podziemny przeciwpożarowy pokazany na rysunku planu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,9 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 5) projektowana sieć: gazowa o średnicy 100 mm, ciepła o średnicy 2 x 100 mm, kanalizacja ogólnospławna o średnicy 0,3 m, elektroenergetyczna 0,4 kV i 15 kV, telekomunikacyjna;
- 6) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej;
- 7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN-110 kV.

## **§15. Teren elementarny S.P.1009.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru lip u podnóża skarpy przy ul. Księżnej Salomei – pokazanego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 3 - zagospodarowania tymczasowego;
- 3) do czasu budowy nowego odcinka ulicy w terenie S.P.1011.KD.L nie obowiązuje ustalenie ust. 4. pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulica bez połączeń z terenem S.P.1008.KD.L.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej i ciepłej;
- 3) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN-110 kV;
- 4) projektowana sieć elektroenergetyczna 0,4 kV i 15kV.

## **§16. Teren elementarny S.P.1010.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

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

- 1) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca sieć ciepła - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa o średnicy 100 mm, gazowa o średnicy 100 mm, ciepła o średnicy 2 x 100 mm, kanalizacja ogólnospławna o średnicy 0,3 m, elektroenergetyczna 0,4 kV i 15 kV, telekomunikacyjna.

## **§17. Teren elementarny S.P.1011.KD.L**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących w odstępach mniejszych niż 150 m;
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,1 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa o średnicy 600 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejące gazociągi niskiego ciśnienia o średnicy 100÷500 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,6/0,9÷0,7/1,05 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 5) projektowana sieć: gazowa o średnicy 100 mm, elektroenergetyczna 0,4 kV i 15 kV;
- 6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN-110 kV;
- 7) dopuszcza się budowę sieci cieplnej;
- 8) część terenu objęta strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „1-go Maja” przy ul. Bożeny. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z decyzją WOSLiR.II.LR-6222/4/2000 Wydziału Ochrony Środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Szczecinie z dnia 22 marca 2000 r.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§18.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla działek nr 5/3 i 5/10 z obrębu geodezyjnego 1018;
- 2) 0 % dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

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

**§20.** 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

Obszar planu obejmuje fragmenty osiedli Niebuszewo – Bolinko, Drzetowo – Grabowo oraz Śródmieście - Północ, teren inwestycyjny w rejonie ulic Emilii Plater, księżnej Salomei i Gontyny, działki nr 3/3 z obr. 17 Śródmieście, 4, 5/3, 5/6, 5/10, 5/11, 30 z obr. 18 Śródmieście, 2/2 z obr. 219 Nad Odrą.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r. z późniejszymi zmianami), opracowywane plany muszą być zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) wskazuje, że przedmiotowy obszar należy do jednostki planistycznej, dla której ustalono jako funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowej oraz usługową, w tym usługi publiczne oraz produkcję nieuciążliwą.

Opracowanie planistyczne podejmuje się zatem w związku z przygotowaniem do zbycia terenu inwestycyjnego oraz w celu przeznaczenia terenu u zbiegu ulic Księżnej Salomei, Gontyny i Emilii Plater o powierzchni terenu: 3,65 ha m.in. na zabudowę mieszkaniową jako niezbędne uzupełnienie tej funkcji na przedmiotowym terenie. Obszar wymaga analiz w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczonego do ustalenia nowego zainwestowania. Prezydent Miasta zobowiązał Biuro Planowania Przestrzennego Miasta do przygotowania projektu uchwały Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Ks. Salomei, Gontyny, E. Plater w Szczecinie.