



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 2 czerwca 2022 r.

Poz. 2500

UCHWAŁA NR XL/1094/22 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 24 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/780/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie na obszarze osiedla Arkońskie – Niemierzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok 3,24 ha ograniczony:

- 1) od północy i wschodu – zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Panoramicznej;
- 2) od południa – ulicą Wszystkich Świętych;
- 3) od zachodu – zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Zakole.

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

§ 2. Przedmiotem planu jest teren usług, usług społecznych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. 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 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego 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) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) A – symbol osiedla Arkońskie – Niemierzyn;
- 3) 5001 ÷ 5007 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług,
 - c) U – teren usług,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - f) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bielutno-zielona infrastruktura** – wykorzystanie w sposób systemowy uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, zapewniające możliwości wtórnego ich wykorzystania, stopniowego uwalniania, odparowania, rozsączania i opóźniania spływu, regulację poziomu wód gruntowych w miejscu opadu, naturalną roślinność i regulację mikro-klimatu (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, na-wierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;

- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały 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;
- 6) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym
 - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 14) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 15) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 16) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 17) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzbą,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwanego terenem rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) rewaloryzacji zabudowy historycznej lub odtworzenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy,
 - c) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - d) wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów technicznych,

- e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inwestycji;
- 2) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonym na rysunku planu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 3) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących drzew i krzewów oraz bylin gatunków niepożądanych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.A.5001.U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.A.5002.MW,U, Z.A.5003.MW oraz Z.A.5004.MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.A.5005.ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu rekreacyjno–wypoczynkowego;
- 8) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej, obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu;
- 9) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się minimum powierzchni terenu biologicznie czynnego 0%, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) w granicach obszaru planu znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych – budynek mieszkalny wraz z otoczeniem przy ul. Wszystkich Świętych 70, wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru A – 240);
- 2) w granicach obszaru planu znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych – budynek ośrodka opiekuńczego przy ul. Wszystkich Świętych 66, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenie Z.A.5001.U, Z.A.5002.MW,U ustala się strefę rewaloryzacji zabudowy;
- 4) w przypadku rozbioru obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, balkonów, zjazdów do garaży, ramp, przedsionków i ryzalitów oraz wind zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych, z wyłączeniem terenu Z.A.5005.ZP oraz terenu Z.A.5001.U w części obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 8) na całym obszarze zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, punkty i stacje ładowania elektrycznych pojazdów itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych; wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 10) na terenach MW i MW,U dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno–wypoczynkowego;

- 11) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 12) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 13) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że instalacja na części lub całej połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 14) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych w zabudowie istniejącej niebędącej obiektem o wartościach zabytkowych i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 15) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m z każdej strony od skrajni sieci ciepłej,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 16) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 17) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
 - a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 18) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 19) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Wszystkich Świętych, stanowiąca element komunikacyjnego układu podstawowego, umożliwiającą połączenie z terenami osiedli Arkońskie – Niemierzyn oraz Niebuszewo;

- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 5 mieszkań
2.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
3.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	2 mp / 100 m ² powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	0,05 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
8.	Sklepy	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	0,2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży	2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
9.	Hotele, pensjonaty	1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp na hotel	2 mp / 80 miejsc hotelowych
10.	Schroniska młodzieżowe	1 mp / 10 łóżek	1 mp / obiekt	1 mp / 10 łóżek
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 20 osób korzystających jednocześnie
12.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	3 mp / 20 osób korzystających jednocześnie
13.	Salę konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 40 miejsc
14.	Usługi różne	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;

- 5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne w formie placów postojowych lub zatok postojowych.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociagowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, np. poprzez retencjonowanie i wykorzystywanie ich do celów własnych, odprowadzenie na lub do gruntu z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury; dopuszcza się częściowe opóźnione odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych w terenie Z.A.5005.ZP, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 10) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;

- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 14) obowiązują rozwiązania zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 15) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego dopuszcza się na gruncie, na budynkach oraz na budowlach krytych dachem w sposób spełniający zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: U, MW i MW,U.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 7. Teren elementarny Z.A.5001.U – powierzchnia 1,93 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, usługi społeczne;
- 2) dopuszcza się usługi: zdrowia, opiekuńczo–wychowawcze, edukacji, kultury, sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) część terenu położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 3) zakazuje się makroniwelacji terenu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wszystkich Świętych 66 wraz z otoczeniem, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie ekspozycji obiektu poprzez utrzymanie kompozycji zagospodarowania frontowego podjazdu i zieleńca po stronie wschodniej budynku,

- b) utrzymanie kompozycji zieleni wysokiej z układem komunikacyjnym i spacerowym,
 - c) utrzymanie obiektu wolno stojącego jako dominanty architektonicznej w granicach działki budowlanej,
 - d) utrzymanie architektury obiektu, kształtu bryły budynku w tym: wysokości i formy dachu,
 - e) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu, tradycyjnego pokrycia dachu, kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.A.5007.KDW lub ul. Zakole poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza granicą planu na działkach nr 42/10, 42/12, 42/13 z obrębu 2038;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej.

§ 8. Teren elementarny Z.A.5002.MW,U – powierzchnia 0,21 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) część terenu położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) nowe budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) zasady przekształceń i zagospodarowania terenu dla obiektu o wartościach zabytkowych – budynek wraz z otoczeniem, zlokalizowany przy ul. Wszystkich Świętych 70, oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 5) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wszystkich Świętych 70 w formie dominanty architektonicznej wyróżniającej się w krajobrazie formą i gabarytem;
- 6) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem dominanty architektonicznej;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN.

§ 9. Teren elementarny Z.A.5003.MW – powierzchnia 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) istniejące garaże do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu; garaże mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny Z.A.5004.MW – powierzchnia 0,20 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny Z.A.5005.ZP – powierzchnia 0,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzone, parkowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno–zielonej infrastruktury mogącej stanowić lokalny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne, ciągi piesze, niezbędne uzbrojenie związane z zagospodarowaniem terenu;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu pieszego z terenów: Z.A.5006.KD.G w strefie przejścia podziemnego i Z.A.5007.KDW;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wraz z kanalizacją deszczową z wykorzystaniem błękitno–zielonej infrastruktury.

§ 12. Teren elementarny Z.A.5006.KD.G – powierzchnia 0,29 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – fragment jezdni wspomagającej ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje utrzymanie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 13,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdni dwa pasy ruchu;
- 3) chodnik minimum po stronie zabudowy wzdłuż granicy z terenem Z.A.5003.MW;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i deszczowego.

§ 13. Teren elementarny Z.A.5007.KDW – powierzchnia 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru;
- 2) przy realizacji miejsc postojowych obowiązuje nasadzenie 1 drzewa na 3 miejsca postojowe.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

2) obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna miejsc postojowych, nie obowiązuje w przypadku miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 9 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji ogólnospławnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

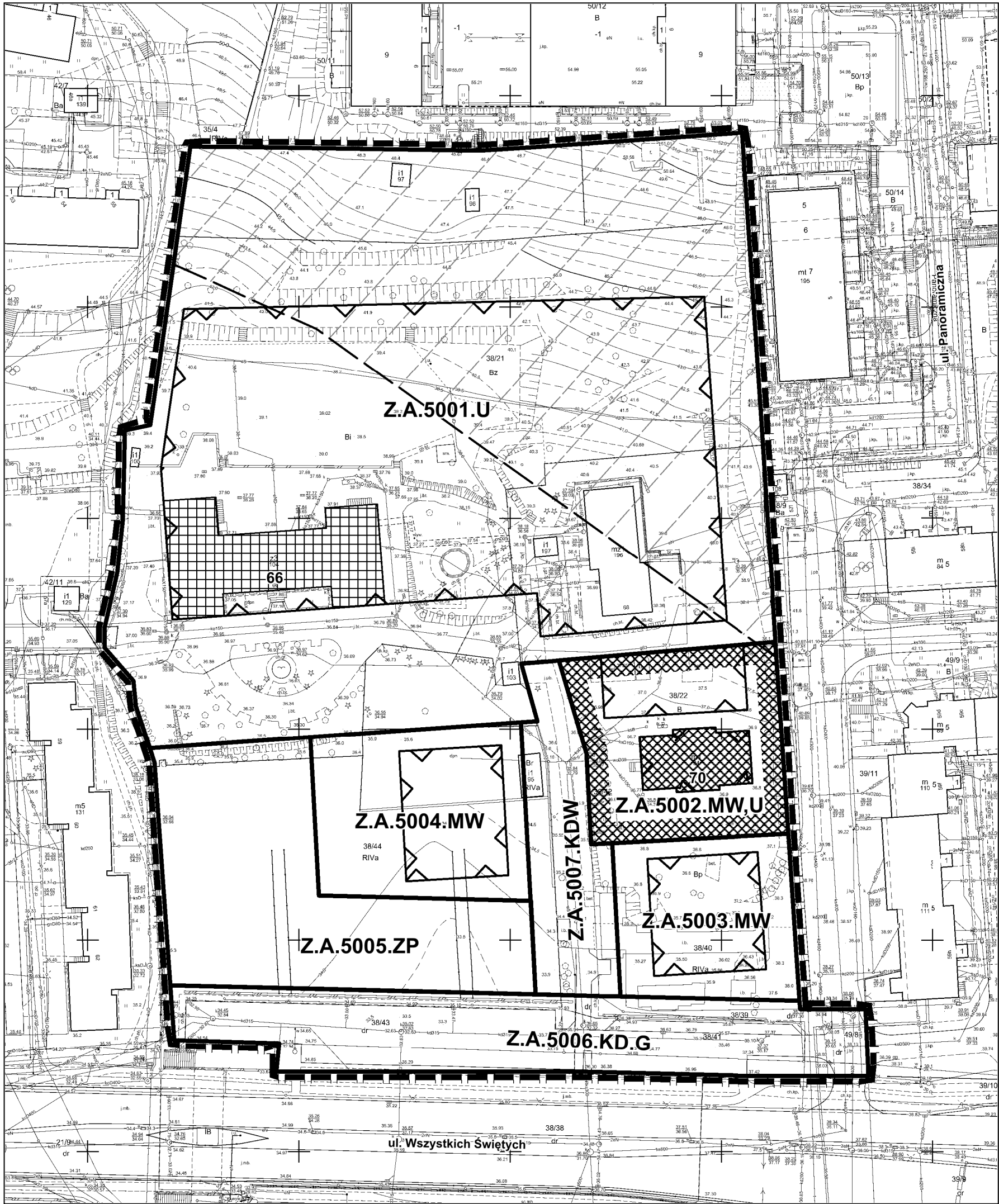
§ 15. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XIX/545/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Chopina” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 5 lipca 2012 r. poz. 1547).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

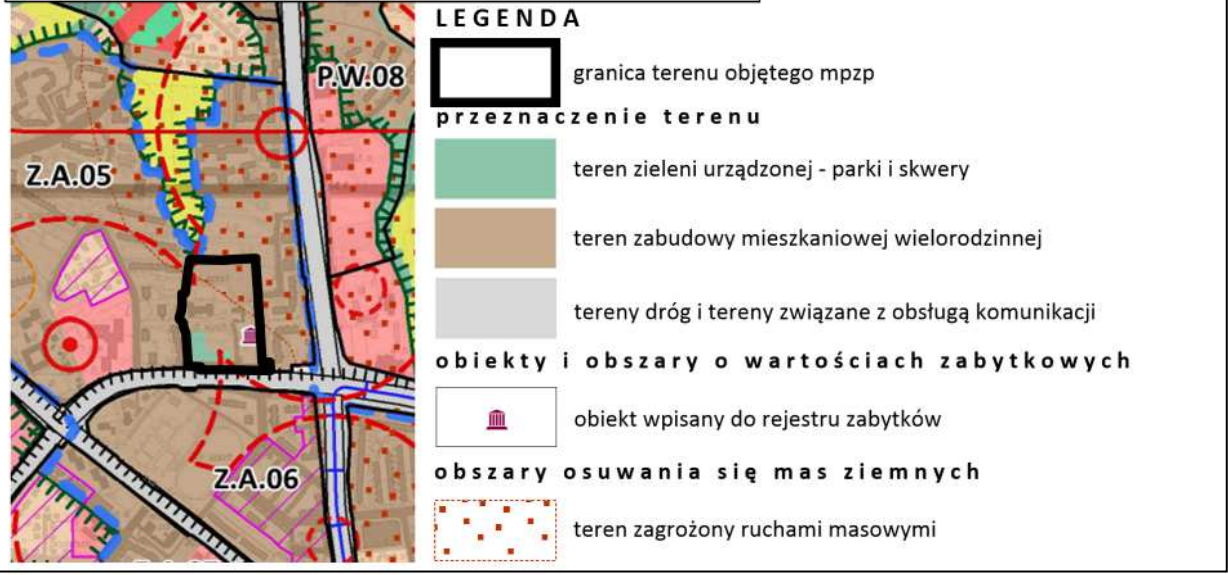
Renata Łażewska



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
Z.A.5001.U	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
U	TEREN USŁUG
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KD.G	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
70	NUMER ADRESOWY

Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Szczecin (uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/1094/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 24 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/1094/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 24 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 13.09.2021 r. do 4.10.2021 r. (pierwsze wyłożenie), od 10.01.2022 r. do 2.02.2022 r. (drugie wyłożenie). W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 19.10.2021 r. wniesiono łącznie 15 pism z uwagami (pierwsze wyłożenie), do dnia 16.02.2022 r. nie wniesiono uwag (drugie wyłożenie).

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 27 października 2021 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu:

- 1) Uwagi dotyczące określenia maksymalnej wysokości nowej zabudowy w metrach w terenie elementarnym Z.A.5002.MW,U.

Uwagi uwzględniono.

Ustalenia planu skorygowano i wprowadzono zapis: maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m.

- 2) Uwagi dotyczące wybudowania boiska piłkarskiego bądź Orlik i zachowanie boiska przy ulicy Bandurskiego.

Uwag nie uwzględniono.

Nie uwzględniono wprowadzenia zapisów zezwalających na lokalizację boiska piłkarskiego lub Orlika. W obszarze planu nie wskazano terenu przeznaczonego na usługi sportu. Ustalono natomiast teren zieleni urządzonej, parkowej, gdzie dopuszczono m.in. urządzenia sportowe i rekreacyjne. Uwaga dotycząca terenu boiska sportowego przy ulicy Bandurskiego nie znajduje w obszarze planu, uwaga jest bezprzedmiotowa.

- 3) Uwagi dotyczące:

Zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnego do 25% w granicach działki budowlanej nr 38/22 z obrębu 2030 w terenie elementarnym Z.A.5002.MW,U.

Zwiększenia powierzchni zabudowy do 45% w granicach działki budowlanej nr 38/22 z obrębu 2030 w terenie elementarnym Z.A.5002.MW,U.

Zwiększenia wysokości nowej zabudowy do wysokości nie wyższej niż wysokość istniejącego budynku mieszkalnego na działce sąsiadującej nr 39/11; ilość kondygnacji nie większa niż ilość jego poziomów użytkowych od najniższego poziomu otaczającego teren, nie więcej niż do 60 m n.p.m. w miejscu najwyższego punktu przekrycia dachu.

Dopuszczenia wysunięcia poza linię zabudowy przeszklonego łącznika pomiędzy nową zabudową, a istniejącym budynkiem o wartościach zabytkowych, o gabarytach mniejszych od ryzalitu wejściowego budynku o wartościach zabytkowych.

Uwagi częściowo uwzględnione.

Nie uwzględniono zmniejszenia terenu biologicznie czynnego, pozostawiono zapis: minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%. Wprowadzone ustalenia są optymalne dla realizacji inwestycji.

Skorygowano i zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej z 30% do 40% oraz skorygowano linie zabudowy w terenie elementarnym Z.A.5002.MW,U zwiększając dopuszczalny obszar nowej zabudowy.

W ustaleniach planu wprowadzono zapis: maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m. Wprowadzona maksymalna wysokość dla nowej zabudowy jest zgodna z uzgodnieniami Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W ustaleniach ogólnych wprowadzono zapis dopuszczający wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, balkonów, zjazdów do garaży, ramp, przedsionków i ryzalitów oraz wind zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/1094/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 24 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę