

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Powstańców Wielkopolskich 66-68" w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/1115/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” na obszarze osiedla Pomorzany, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,56 ha ograniczony:

- 1) od północy zabudową mieszkaniową przy ul. Szpitalnej;
- 2) od zachodu al. Powstańców Wielkopolskich;
- 3) od południa zabudową mieszkaniową przy al. Powstańców Wielkopolskich 65 oraz terenami ogrodów działkowych;
- 4) od wschodu terenami Specjalnego Ośrodka Szkolno - Wychowawczego dla Dzieci Niepełnosprawnych przy ul. Szpitalnej 15.

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

4. Obszar planu obejmuje teren elementarny o symbolu Z.N.4001.UZ o powierzchni 0,56ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest zabudowa przeznaczona na usługi zdrowia.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 roku) 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 obejmuje jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Pomorzany;
- 3) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego;
- 5) symbol terenu UZ oznacza usługi zdrowia.

3. Ustalenia formułowane są na poziomie szczegółowym i obowiązują na całym obszarze planu.

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 i warunków scalania i podziałów nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) **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.;
 - 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.;
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 4) **reklama wbudowana** – element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
 - 5) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
 - 6) **szyld** – tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
 - 7) **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, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, 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;
 - 8) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 6. Teren elementarny Z.N.4001.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z opieką i pomocą społeczną;
- 3) dopuszcza się usługi związane z usługami zdrowia, o łącznej powierzchni maksymalnie 120 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 17,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: wyjścia na dach);
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,6, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się instalowanie w parterze budynku szyldów i reklamy wbudowanej związanej z zakresem prowadzonych usług w budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej, dwustronnej, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 8) zakazuje się lokalizowania reklam na ogrodzeniach;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 10) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu;

- 11) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu sieci ciepłej 2,0 m;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

W obszarze planu nie określa się obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z al. Powstańców Wielkopolskich - poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Szpitalnej poprzez wnętrze kwartału zabudowy – działka nr 88 obręb 1057;
- 3) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) usługi zdrowia – 1 miejsce postojowe/ 1 gabinet,
 - b) usługi opieki i pomocy społecznej – 1 miejsce postojowe/ 5 zatrudnionych,
 - c) usługi związane z usługami zdrowia – 1 miejsce postojowe/ 40 m²;
- 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów:
 - a) usługi zdrowia – 0,3 miejsca postojowego / 1 gabinet,
 - b) usługi opieki i pomocy społecznej – nie określa się,
 - c) usługi związane z usługami zdrowia – nie określa się;
- 6) ustala się lokalizację dwóch miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia poza obszarem planu oraz w terenie Z.N.4001.UZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 9;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci ciepłej oraz budowę sieci w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 8) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakazuje się gromadzenie odpadów (w tym medycznych) w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Rozdział 3.

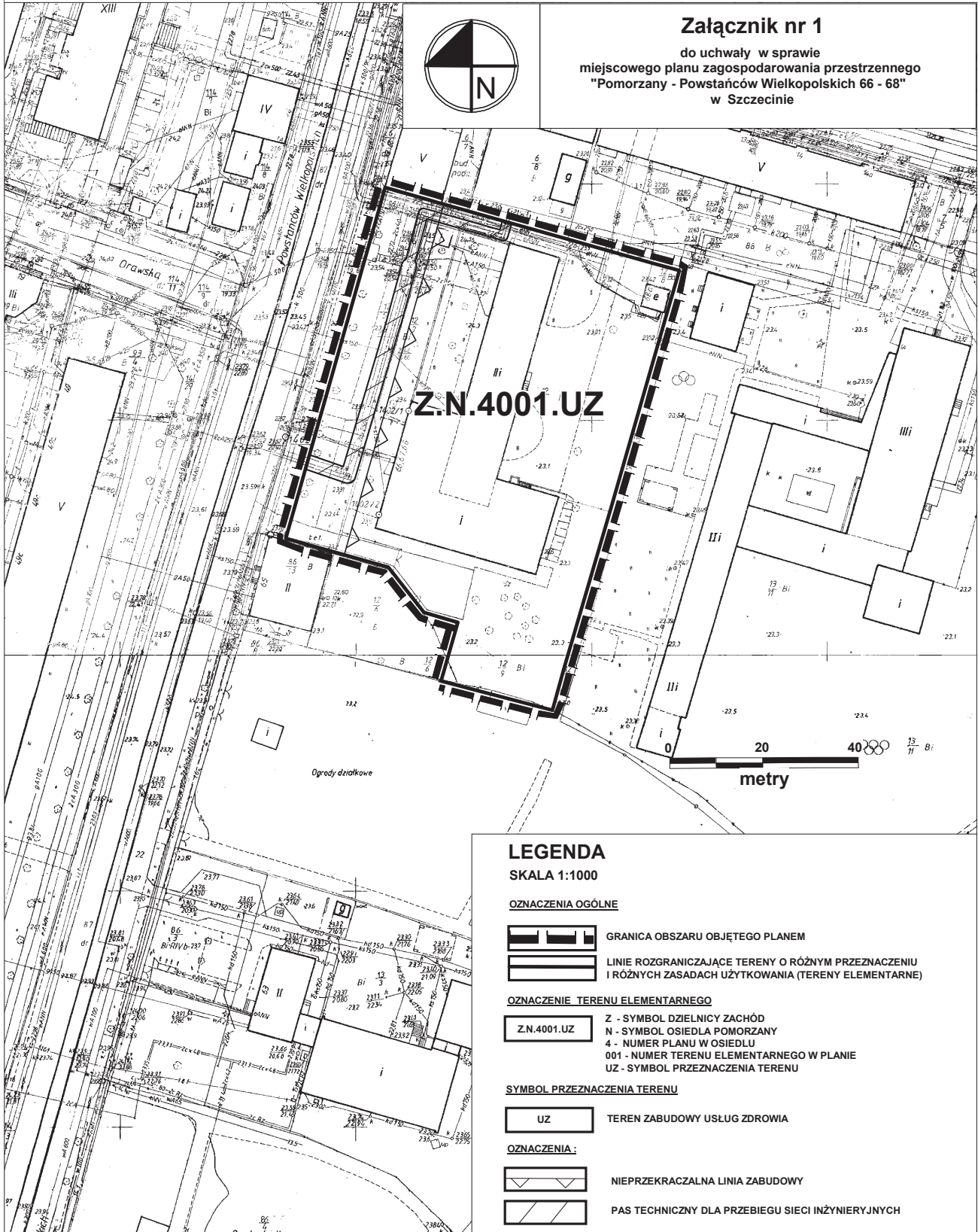
Ustalenia końcowe

§ 7. 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 obszaru objętego planem.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2015r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. W granicach niniejszego planu brak terenów elementarnych, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2015 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:

§ 1. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w dniach od 07.05.2015 r. do 28.05.2015 r. nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Powstańców Wielkopolskich 66-68" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXVII/1115/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie.

2. Niniejszą uchwałą podjęto na wniosek spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Czesława 9, która wniosowała o wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji usług medycznych na nieruchomości przy al. Powstańców Wielkopolskich 66-68, jako utwalenie przeznaczenia terenu i budynku przychodni na usługi zdrowia. Wprowadzenie takiego zapisu umożliwi kontynuację funkcji usług zdrowia na przedmiotowej nieruchomości i tym samym zapewni mieszkańcom Szczecina dostęp do usług medycznych świadczonych w dotychczasowej lokalizacji, niezależnie od zmiany właściciela nieruchomości.

3. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,56 ha położony w dzielnicy Zachód, w osiedlu Pomorzany przy al. Powstańców Wielkopolskich, na działkach nr 12/9, 87, 12/8 i 6/6 z obrębu 1057. W jego granicach zlokalizowany jest dwukondygnacyjny budynek, w którym mieszczą się: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Punkt Apteczny oraz siedziba Fundacji Zachodniopomorskie Hospicjum dla Dzieci i Dorosłych.

4. Obszar planu obejmuje jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest on oznaczony w projekcie planu symbolem Z.N.4001.UZ i przeznaczony na zabudowę usług zdrowia. Dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z opieką i pomocą społeczną, a także usługi związane z usługami zdrowia, o łącznej powierzchni maksymalnie 120 m².

5. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia al. Powstańców Wielkopolskich, położona poza granicami projektu planu, dopuszcza się obsługę z ul. Szpitalnej poprzez wnętrze kwartału zabudowy – działka nr 88 obręb 1057.

6. Z prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Powstańców Wielkopolskich 66-68" wynika, że ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Powstańców Wielkopolskich 66-68" w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 maja 2015 r. do 28 maja 2015 r.

8. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

9. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.