

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Rolna”
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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/1103/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 lutego 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 1,29 ha położony w granicach działki nr 32/6 z obrębem 3089 przy ulicy Rolnej 4, znajdujący się w granicach administracyjnych osiedla Golęcino - Goćław, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu – posesjami zabudowy jednorodzinnej przy ulicach Bylinowej i Rolnej,
- 2) od wschodu – ulicą Rolną,
- 3) od południa i od zachodu – terenem Zachodniopomorskiego Centrum Onkologii przy ulicy Strzałowskiej.

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

4. Obszar planu obejmuje teren elementarny o symbolu P.G.1010.U,P o powierzchni ok.1,29 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren usług z dopuszczeniem realizacji zabudowy produkcyjnej i magazynowej związanej z obsługą usług zdrowia.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” 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 Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 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 gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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 oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) G - symbol osiedla Gołęcino - Goćław;
- 3) 1010 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu użyty w planie oznacza: U,P - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 2) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
- 3) **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;
- 4) **mieszkanie funkcyjne** - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obiekty usług zdrowia** - obiekty, w których udziela się świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, przychodnie, prewentoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-

opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 7) **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;
- 8) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; 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;
- 9) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu elementarnego

§ 6. Teren elementarny P.G.1010.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie obsługi usług zdrowia;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej i magazynowej związanej z obsługą usług zdrowia;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały teren elementarny objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej;
- 3) obowiązuje zachowanie, utrzymanie i pielęgnacja dębu, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
 - a) wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,2 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a: maksymalnie do 0,7 m;
- 3) linię zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalną dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45 % działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,01 do 0,6;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 7,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) 9,5 m dla budynków realizowanych w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej ulicę Rolną;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi;
- 9) ustala się strefę VIII ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 10) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną terenu o szerokości 7 m, położonego wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu elementarnego;
- 11) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:
 - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 12) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 13) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania terenu, wynikających z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z budową, przebudową lub remontem budynku;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1,2 ha; ustalenie nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 16) zakazuje się nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie elektroenergetycznych linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się pas techniczny o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

18) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne, w każdym z budynków w ramach jednej inwestycji realizowanej na terenie położonym w odległości mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej ulicę Rolną.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystępowanie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Rolnej położonej poza granicą planu;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – 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) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	2	3	4	5
1.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	nie określa się	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Biura	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*
3.	Place składowe, hurtownie, magazyny	0,25 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
4.	Zakłady produkcyjne	0,25 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
5.	Sale konferencyjne	0,125 mp/10 miejsc	1 mp/10 miejsc	0,05 mp/10 miejsc
6.	Usługi różne	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 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) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 4 i 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.G.1010.U,P i w ulicy Rolnej poza obszarem planu;
- 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) dojsčia 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 11;
- 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) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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 górnictwa wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 8) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn oraz budowę nowych stacji transformatorowych;

- 10) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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;
- 12) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepła -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

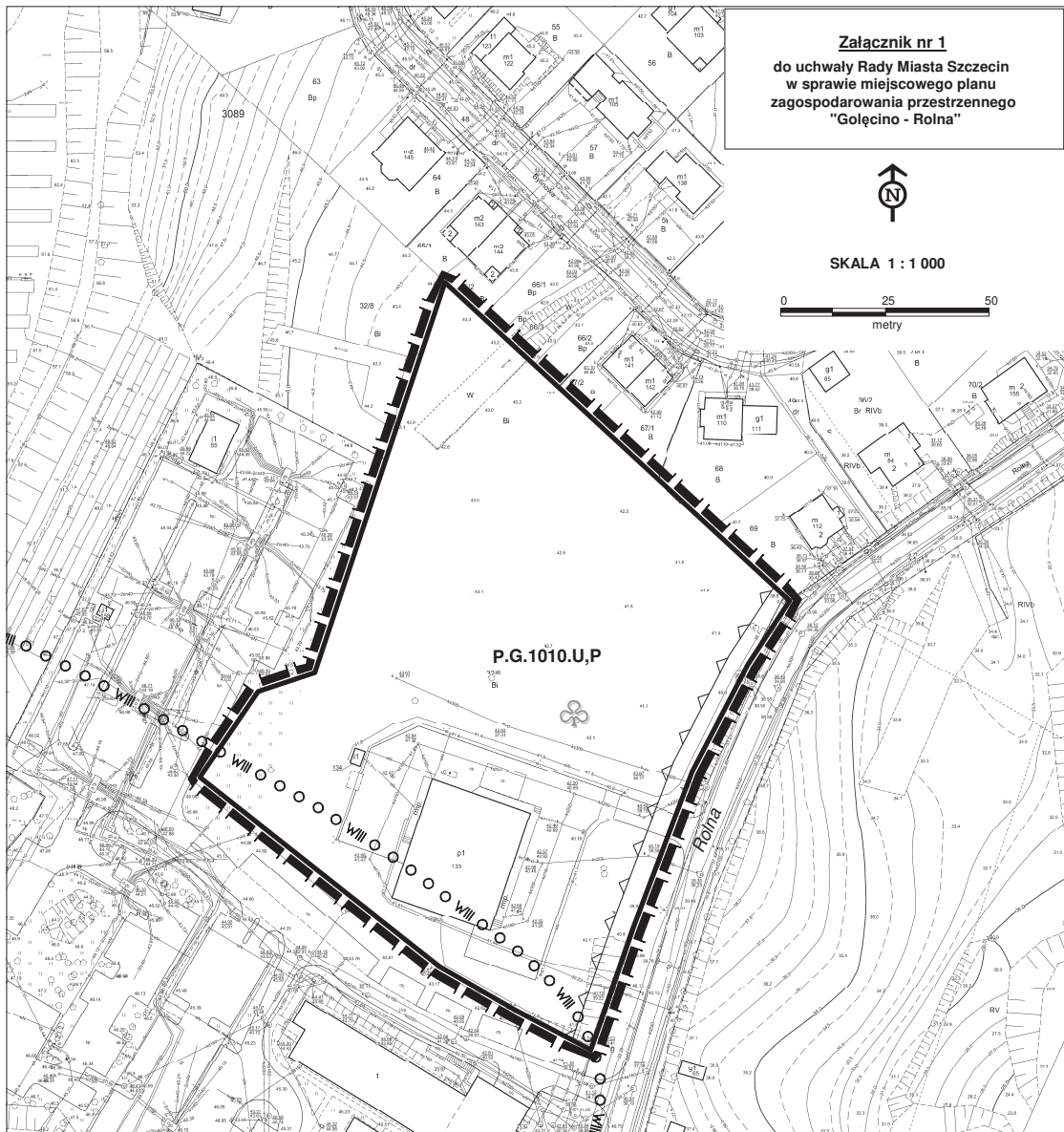
§ 7. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Golęcino - Gocław”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02.02.2009 r. (Dz.U.W.Zach.Nr 16 poz.665) i „Golęcino – Gocław 2”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/797/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18.03.2013 r. (Dz.U.W.Zach. poz.1391).

§ 8. 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.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

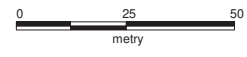
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



Załącznik nr 1
 do uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 "Gołęcino - Rolna"





SKALA 1 : 1 000




P.G.1010.U,P

LEGENDA:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY




OZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO

-  P - SYMBOL DZIELNICY PÓLNOG
- G - SYMBOL OSIEDLA GOŁĘCINO - GOCLAW
- 1010 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO
- U,P - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

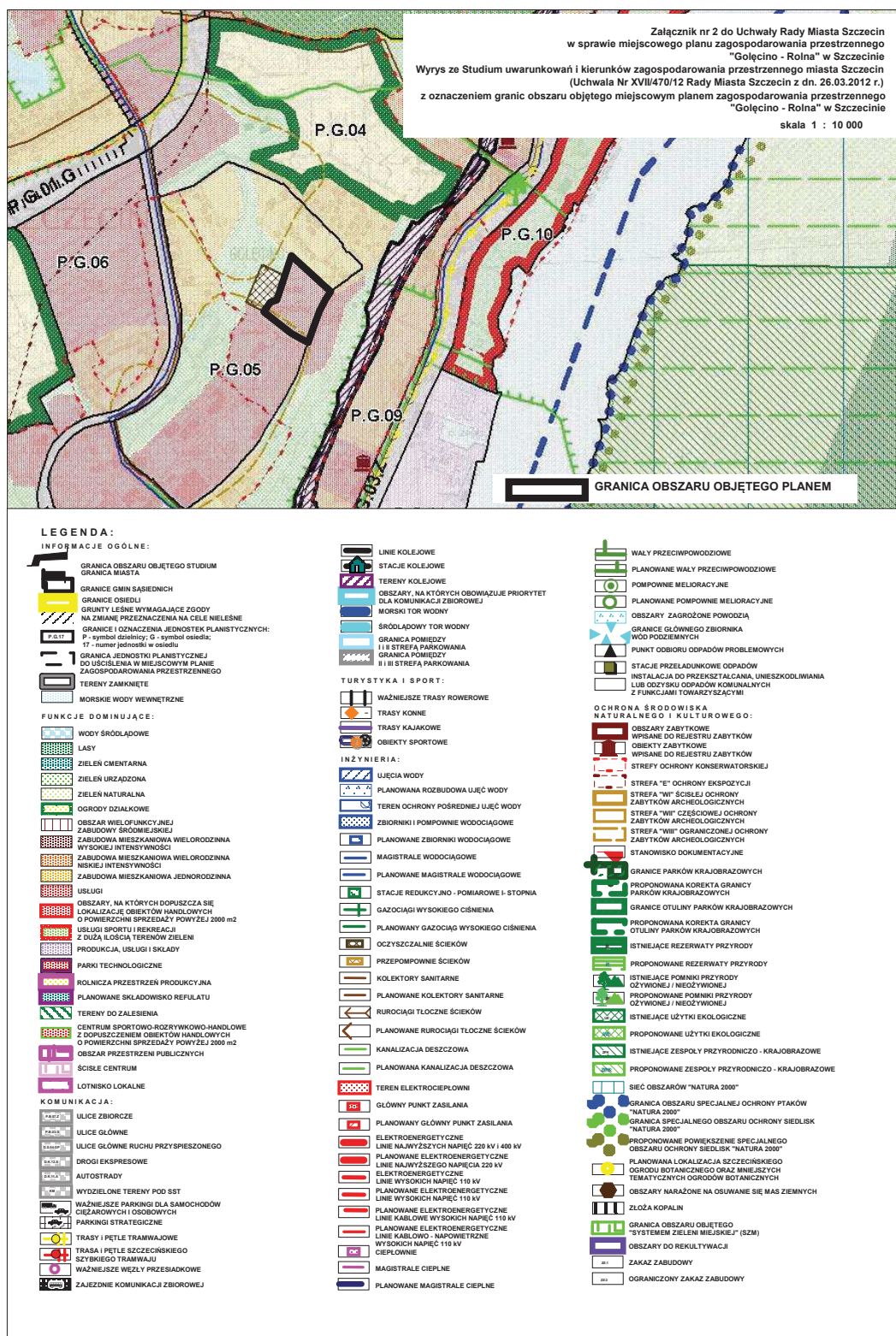
- U,P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  DRZEWO WARTOŚCIOWE, DO ZACHOWANIA
-  GRANICA STREFY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Niniejszy projekt opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500 przetworzonych numerycznie.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna”
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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” 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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 12.04.2019 r. do 09.05.2019 r. W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 24.05.2019 r. nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXVIII/1103/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Rolna” w Szczecinie. Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „Golęcino - Goćław” uchwalony Uchwałą Nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02.02.2009 r. i „Golęcino - Goćław 2” uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/797/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18.03.2013 r.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,29 ha, położony w obszarze osiedla Golęcino-Goćław w dzielnicy Północ. Na obszarze funkcjonuje obiekt usługowo-produkcyjny związany z obsługą usług zdrowia. Część terenu jest niezabudowana. Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek właściciela terenu – Toruńskich Zakładów Materiałów Opatrunkowych S.A. Plan utrzymuje przeznaczenie terenu. Zmiana ustaleń planu dotyczy głównie sposobu zagospodarowania terenu.

2. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym: ustalenie warunków zagospodarowania dla nowej zabudowy (nieprzekraczalna linia zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Nieruchomość będąca przedmiotem planu, zlokalizowana w sąsiedztwie kompleksu Zachodniopomorskiego Centrum Onkologii i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest częściowo zagospodarowana (wjazd, parterowy budynek, parking i zieleń urządzona). Największym walorem obszaru są widoki rozpościerające się na akweny wodne: rzeka Odra, jezioro Dąbie. Plan ustala ochronę wartościowego drzewa znajdującego się w obszarze.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze planu nie występują siedliska gatunków roślin, zwierząt i grzybów będących pod ochroną. Dostępna dokumentacja przyrodnicza i inwentaryzacja nie wskazuje tego terenu jako miejsca występowania chronionych gatunków flory i fauny. Waloryzacja Przyrodnicza Miasta Szczecin oraz Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego nie wykazały na analizowanym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zaproponowanych do objęcia ochroną, a także obszarów cennych przyrodniczo. W granicach planu zidentyfikowano drzewo - dąb o obwodzie na wysokości śródpiersia 250 cm, które na mocy ustaleń planu podlegać będzie ochronie. W planie ze względu na istniejącą strukturę Systemu Zieleni Miejskiej wyznaczono minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej. W obszarze planu nie występują grunty rolne oraz grunty leśne. W granicach obszaru nie występują naturalne zbiorniki wodne. W północnej części planu znajduje się mały rów, który stanowi najprawdopodobniej część systemu wodnego

Grzęzińca.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze planu nie występują obiekty o wartościach zabytkowych.

Na części planu ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlega:

- przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino,
- przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu stwarzają możliwość kontynuacji i rozwoju usług z dopuszczeniem produkcji i magazynowania związanych z obsługą usług zdrowia. Tym samym tworzenia lokalnego zaplecza dla całej strefy usług zdrowia zlokalizowanych w mieście i w regionie.

1/ minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany peryferyjnie względem centrum miasta, jednak zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć drogową i miejskiej komunikacji autobusowej.

2/ maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Obszar planu znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 15 min.).

3/ planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o podobnym charakterze (na tej samej działce) i w sąsiedztwie obszarów zwartej zabudowy w rejonie ulic: Pokoju, Zielna, Strzałowska.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje jedną nieruchomość, będącą własnością spółki: Toruńskie Zakłady Materiałów Opatrunkowych.

2.8. Potrzeby obronności.

W obszarze planu nie wyznaczono żadnych obiektów na potrzeby obronności.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu pozwalają na realizację usług o charakterze publicznym, koniecznych do zapewnienia właściwego funkcjonowania przedsiębiorstwa i sąsiedniego szpitala. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem, uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez: a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków; b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 12 kwietnia 2019 r. do 09 maja 2019 r.); c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie; d) możliwość składania uwag do planu (14 dni). Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Golęcino - Rolna”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Golęcino - Rolna” zostały udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Golęcino - Rolna” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Istniejące i projektowane w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Obszar planu jest częściowo zagospodarowanym terenem inwestycyjnym, zlokalizowanym w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach Miasta. Wskazanie możliwości zabudowy tego terenu uwzględnia istniejący układ uliczno-drogowy, w skład którego wchodzi ulica Rolna przy której znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Ulica Rolna zapewnia obsługę komunikacyjną obszaru planu.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Rolna” będący zmianą obowiązującego na analizowanym terenie planu miejscowego nie spowoduje wydatków obciążających budżet gminy. Jediną pozycją dochodów, łącznie około 1,0 mln zł, będą: podatki i opłaty lokalne. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego prognozy spowoduje zwiększenie kwoty dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki. Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Rolna” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.