

**UCHWAŁA XVI/421/07**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 20 grudnia 2007 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” w Szczecinie pod nazwą „Szpital Zdunowo”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr I/N/12/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 grudnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwała nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 r., uchwała się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” w Szczecinie pod nazwą „Szpital Zdunowo”, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 23,17 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – teren leśny;
- 2) od wschodu – granica administracyjna miasta;
- 3) od południa – projektowana droga wspomagająca drogę ekspresową na odcinku na odcinku Niedźwiedź – Zdunowo;
- 4) od zachodu – ul. A. Sokołowskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- |                    |      |            |
|--------------------|------|------------|
| 1) D.W.2001.UZ,TSB | pow. | 6,9963 ha; |
| 2) D.W.2002.MN,U   | pow. | 0,2507 ha; |
| 3) D.W.2003.MW     | pow. | 0,5824 ha; |
| 4) D.W.2004.ZP     | pow. | 1,3776 ha; |
| 5) D.W.2005.ZP     | pow. | 0,2747 ha; |
| 6) D.W.2006.ZP     | pow. | 0,1542 ha; |
| 7) D.W.2007.ZL     | pow. | 0,1970 ha; |
| 8) D.W.2008.ZL     | pow. | 5,6355 ha; |
| 9) D.W.2009.ZL     | pow. | 6,8384 ha; |
| 10) D.W.2010.KS    | pow. | 0,7147 ha; |
| 11) D.W.2011.KDW   | pow. | 0,1386 ha; |
| 12) D.W.2012.G     | pow. | 0,0144 ha; |

§ 2. Przedmiotem planu jest teren Specjalistycznego Szpitala im. prof. Alfreda Sokołowskiego w Zdunowie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 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 o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## Rozdział 1

### Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: W (osiedle Wielgowo-Sławocieszce),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 - 012;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) UZ,TSB teren zabudowy usługowej zdrowia i opieki społecznej oraz stacji bazowej telefonii komórkowej,
  - d) ZP tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
  - e) ZL tereny zieleni leśnej,
  - f) G teren stacji redukcyjnej gazu,
  - g) KS teren parkingu,
  - h) KDW teren drogi wewnętrznej.

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 parcelacji,
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35 °; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35 °;
- 2) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub jej część wydzielona geodezyjnie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce lub spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 4) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – 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 albo
  - 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;
- 10) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 11) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym;
- 12) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** - strefa ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej

kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

- 13) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 14) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy, spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), glediczja trójcierniowa, choina, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, morwa, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm cyprysik, głóg, grab, jarzab, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiaz, żywotnik;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla terenów elementarnych**

#### **§ 6. Teren elementarny D.W.2001.UZ,TSB**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa zdrowia i opieki społecznej – Specjalistyczny Szpital im. prof. Alfreda Sokołowskiego w Szczecinie-Zdunowie;
- 2) na terenie dopuszcza się:
  - a) lokalizację nowych obiektów na potrzeby szpitala: laboratoria, obiekty lecznictwa, obiekty administracyjno-socjalne, obiekty gospodarcze, portiernie oraz obiekty techniczne,
  - b) rozbudowę budynku głównego szpitala na potrzeby podstawowych działów i funkcji szpitala,
  - c) budowę podziemnych łączników komunikacyjno-technicznych łączących budynek główny szpitala z innymi obiektami technicznymi i gospodarczymi szpitala,
  - d) lokalizację placu ewakuacyjnego na wypadek zagrożenia pożarowego,
  - e) lokalizację lądowiska dla śmigłowców ratunkowych wraz z niezbędnymi urządzeniami,
  - f) lokalizację parkingu dla samochodów osobowych,
  - g) lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji radiowych wraz z wolno stojącymi masztami antenowymi.

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

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach terenu elementarnego;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 50 %;

- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyłączeniem koniecznej wycinki ze względu na:
  - a) usytuowanie obiektów budowlanych służących działalności szpitala,
  - b) lokalizację placu ewakuacyjnego i komunikację wewnętrzną: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, dojazdy do miejsc postojowych, główne ciągi piesze,
  - c) lokalizację naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych,
  - d) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - e) cięcia sanitarne;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew nie stanowiących wartościowego drzewostanu i nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem, zwłaszcza sosen o obwodzie pnia powyżej 80 cm mierzonego na wys. 130 cm;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych norm oddziaływania na środowisko;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
- 7) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
- 8) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 2 i ust. 3 pkt 3 i 4.

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

- 1) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony głównego wjazdu do szpitala, określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu; linia nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnej: 35 % ;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, z wyłączeniem obiektów tymczasowych o maksymalnej wysokości : 1 kondygnacja i 4,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych i urządzeń telekomunikacyjnych: 75,0 m n.p.m;
- 6) wysokość zabudowy (budynku) mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się inne rodzaje dachów:
  - a) dla obiektów gospodarczych i technicznych,
  - b) dla obiektu stanowiącego rozbudowę budynku głównego szpitala od strony południowej, także w przypadku lokalizacji na dachu budynku lądowiska dla śmigłowców ratunkowych,
  - c) nad wejściami do budynków i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia,
- 8) ustala się ochronę zabytków przy ul. A. Sokołowskiego 11 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie kompozycji obiektów zabytkowych poprzez utrzymanie osi symetrii budynków, linii podziałów elewacyjnych, proporcji otworów okiennych, kształtu dachu, elementów wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem zachowania zasadniczej kompozycji obiektów, formy dachu i detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się rozbudowę budynku głównego szpitala od strony południowej w formie obiektu kontynuującego formę istniejącą albo jako nową kubaturę w formie współczesnej - przy zachowaniu odrębności starej bryły budynku,

- d) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połączonych,
- e) dopuszcza się realizację dodatkowych wejść do budynków;
- 9) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego (przypadek losowy) ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków, następnie odtworzenie go w pierwotnej lokalizacji;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych;
- 11) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż granicy lasu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego pracownikom służby leśnej dostęp do lasu;
- 12) obowiązuje utrzymanie powiązań kompozycyjnych zabudowy i zieleni wysokiej z sąsiednimi terenami zieleni leśnej i parkowej (D.W.2008.ZL, D.W.2009.ZL, D.W.2004.ZP i D.W.2005.ZP);
- 13) dopuszcza się tymczasowe objekty i zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 14) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania kompozycji zespołu zabudowy z dopuszczeniem działań inwestycyjnych zachowujących zasadniczą kompozycję przestrzenną terenu;
- 15) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami szpitala;
- 2) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej.

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

- 1) obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego poprzez: drogę wewnętrzną D.W.2011.KDW, teren parkingu D.W.2010.KS i drogę dojazdową od strony północnej (poza granicami planu);
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
  - a) szpitale, kliniki: 3 miejsca postojowe / 10 łóżek,
  - b) biura i usługi: 3 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) przychodnie, gabinety lekarskie: 1 miejsce postojowe / 1 gabinet,
  - d) objekty gospodarcze i techniczne: 5 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
- 3) miejsca postojowe dla obsługi szpitala obliczone zgodnie z wymaganiami określonymi w pkt 2 realizuje się na terenie szpitala oraz w terenie D.W.2010.KS.
- 4) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz urządzenia zakładowe;
- 2) pozostawia się awaryjne szpitalne ujęcie wody podziemnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 3) rozbudowę zakładowego systemu wodociągowego należy realizować z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez stację gazową na terenie D.W.2012.G oraz sieci średniego i niskiego ciśnienia;

- 5) istniejąca zakładowa kotłownia wraz z obiektami towarzyszącymi do przebudowy i modernizacji;
- 6) pozostawia się istniejącą w północnej części terenu wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią napowietrzną 15 kV;
- 7) pozostawia się istniejącą zblokowaną z budynkiem warsztatów stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV z dopuszczeniem jej przebudowy i modernizacji;
- 8) awaryjne zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez agregat prądotwórczy;
- 9) istniejąca zakładowa oczyszczalnia ścieków szpitalnych wraz z obiektami towarzyszącymi do przebudowy i modernizacji;
- 10) odprowadzanie wód opadowych do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 11) pozostawia się istniejącą antenę telefonii komórkowej na kominie kotłowni z dopuszczeniem jej przeniesienia na wolno stojący maszt antenowy;
- 12) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących obiekty szpitala.

## **§ 7. Teren elementarny D.W.2002.MN,U**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług w zakresie obsługi firm i klientów (dopuszczenie nie dotyczy usług motoryzacyjnych).

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60 %;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyłączeniem koniecznej wycinki pojedynczych egzemplarzy drzew ze względu na usytuowanie dojazdu i dojścia do budynku;
- 3) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust. 3 pkt 3 i 4.

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

- 1) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW w postaci istniejącego budynku mieszkalnego, określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu; linia nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu i nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość zabudowy (budynku) mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) budynek kryty dachem stromym; dopuszcza się inny rodzaj dachu dla obiektów gospodarczych i innych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 7) ustala się ochronę zabytku przy ul. A. Sokołowskiego 9, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, określonego na rysunku planu:
  - a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu poprzez utrzymanie osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i elementów wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) dopuszcza się przebudowę obiektu pod warunkiem zachowania zasadniczej kompozycji obiektu, formy dachu i detalu architektonicznego,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych,
  - d) dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

- 9) usługi realizuje się jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się usługi o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 11) obowiązuje utrzymanie powiązań kompozycyjnych zabudowy i zieleni z zagospodarowaniem w terenie D.W.2006.ZP;
- 12) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej np. garaż, budynek gospodarczy;
- 13) dopuszcza się tymczasowe obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i tymczasowe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 14) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania kompozycji zespołu zabudowy i zespołu zieleni z dopuszczeniem działań inwestycyjnych zachowujących zasadniczą historyczną kompozycję przestrzenną terenu;
- 15) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 16) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego (przypadek losowy) ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalenia gruntów.

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

- 1) obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
  - b) obsługa firm i klientów: 3 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 3) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz sieci zakładowe;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne źródło ciepła zasilane gazem;
- 4) pozostawia się syrenę miejskiego systemu alarmowego na budynku mieszkalnym.

### **§ 8. Teren elementarny D.W.2003.MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wyłączeniem usług;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. A. Sokołowskiego 13a (budynek mieszkalny z portiernią) jako zabudowy jednorodzinnej;
- 3) istniejąca portiernia szpitala w budynku mieszkalnym do przebudowy i adaptacji na cele mieszkaniowe.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;



- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyłączeniem koniecznej wycinki pojedynczych egzemplarzy ze względu na usytuowanie dojazdu i dojścia do budynku oraz obiektów gospodarczych;
- 4) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust. 3 pkt 3 i 5.

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

- 1) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony terenu D.W.2006.ZP w postaci budynku mieszkalnego przy ul. A. Sokołowskiego 11a, określone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu; linia nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni w granicach terenu elementarnego;
- 4) ustala się ochronę zabytków przy ul. A. Sokołowskiego 13a (budynek mieszkalny z portiernią) i ul. A. Sokołowskiego 11a (budynek mieszkalny), ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie kompozycji obiektów poprzez utrzymanie osi symetrii budynków, linii podziałów elewacyjnych, proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i elementów wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem zachowania zasadniczej kompozycji obiektu, formy dachu i detalu architektonicznego,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabytków w gminnej ewidencji zabytków: 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu i nie więcej niż 12,5 m,
  - b) pozostałej istniejącej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu i nie więcej niż 15,0 m,
  - c) garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i 4,0 m;
- 6) wysokość zabudowy (budynek) mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się inny rodzaj dachu dla garaży i obiektów gospodarczych;
- 8) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej np. garaż, budynek gospodarczy;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych;
- 11) dopuszcza się tymczasowe obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i tymczasowe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 12) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania kompozycji zespołu zabudowy z dopuszczeniem działań inwestycyjnych zachowujących zasadniczą historyczną kompozycję przestrzenną;
- 13) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 14) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego (przypadek losowy) ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej obiektu oraz przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków, następnie odtworzenie go w pierwotnej lokalizacji;

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

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 16,0 m;

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. A. Sokołowskiego i drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się scalenia i podziały gruntów pod warunkiem, że fronty nowych działek budowlanych będą przylegać do ulicy lub drogi wewnętrznej.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego i od drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
  - b) budynek mieszkalny wielorodzinny: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz sieci zakładowe;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalną kotłownię zasilaną gazem.

**§ 9. Teren elementarny D.W.2004.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury jak: ławki, lampy, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury parkowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) ochrona istniejących drzew i krzewów poprzez zakaz:
  - a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - c) zanieczyszczania gleby;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
- 4) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką podkreślającą rekreacyjno – wypoczynkowy charakter terenu;
- 5) nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 6) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust.3 pkt 1.

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

- 1) dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące śródleśny charakter założenia parkowego;
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 6) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania i odtwarzania kompozycji zespołu zieleni.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakaz wtórnych podziałów terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu poprzez teren D.W.2001.UZ,TSB;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejące zakładowe sieci uzbrojenia szpitala z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci kablowych.

## **§ 10. Teren elementarny D.W.2005.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury jak: ławki, lampy, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury parkowej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) ochrona istniejących drzew i krzewów poprzez zakaz:
  - a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - c) zanieczyszczania gleby;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
- 4) ustala się zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką podkreślającą rekreacyjno – wypoczynkowy charakter terenu;
- 5) nowo wprowadzane gatunki drzew i krzewów powinny być zgodne z warunkami siedliskowymi;
- 6) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust. 3 pkt 1.

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

- 1) dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące śródleśny charakter założenia parkowego;
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 6) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania i odtwarzania kompozycji zespołu zieleni.

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

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

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

- 1) obsługa terenu poprzez teren D.W.2001.UZ,TSB;
- 2) przy granicy z terenem elementarnym D.W.2001.UZ,TSB dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) pozostawia się istniejące zakładowe sieci uzbrojenia szpitala z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci kablowych.

## **§ 11. Teren elementarny D.W.2006.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury jak: ławki, lampy, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury parkowej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) ochrona istniejących drzew i krzewów poprzez zakaz:

- a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
  - c) zanieczyszczania gleby;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu;
  - 4) ustala się zagospodarowanie zielenią niską i średnią, podkreślającą rekreacyjno – wypoczynkowy charakter terenu;
  - 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust. 3 pkt 1.

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

- 1) dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące historyczny układ założenia parkowego.
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 6) obowiązuje utrzymanie układu powiązań kompozycyjnych układu zieleni i widokowych z zabudową w terenach D.W.2002.MN,U i D.W.2003.MW;
- 7) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w której ustala się obowiązek utrzymania i odtwarzania kompozycji zespołu zieleni i założenia parkowego.

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

zakaz wtórnych podziałów terenu.

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

- 1) obsługa terenu od drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) pozostawia się istniejący wodociąg Ø 150 mm zasilający teren szpitala z dopuszczeniem jego przebudowy (także poprzez zmianę przekroju) w linii rozgraniczające drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW;
- 2) pozostawia się istniejące przyłącza uzbrojenia terenu D.W.2002.MN,U z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji.

## **§ 12. Teren elementarny D.W.2007.ZL**

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

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnacji i ochrony lasu;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

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

obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego i od drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW.

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

- 1) pozostawia się istniejący wodociąg Ø 150 mm zasilający teren szpitala z dopuszczeniem jego przebudowy (także poprzez zmianę przekroju) w linii rozgraniczające drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich.

### **§ 13. Teren elementarny D.W.2008.ZL**

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

przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnacji i ochrony lasu;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

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

obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego i drogi dojazdowej od strony północnej terenu (poza granicami planu).

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

- 1) pozostawia się istniejący wodociąg Ø 150 mm zasilający teren szpitala z dopuszczeniem jego przebudowy (także poprzez zmianę przekroju) w linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej w terenie D.W.2001.UZ.TSB;
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia szpitala.

### **§ 14. Teren elementarny D.W.2009.ZL**

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

przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnacji i ochrony lasu;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) dopuszcza się tymczasowe włączenie ul. A. Sokołowskiego do drogi wspomagającej na odcinku Niedźwiedź – Zdunowo (poza granicami planu);
- 4) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

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

obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego oraz od projektowanej drogi wspomagającej na odcinku Niedźwiedź – Zdunowo (poza granicami planu).

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

- 1) pozostawia się istniejące zakładowe sieci uzbrojenia szpitala z dopuszczeniem ich przebudowy i modernizacji;
- 2) pozostawia się studnie awaryjnego szpitalnego ujęcia wody podziemnej z dopuszczeniem przebudowy i dyslokacji;
- 3) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci kablowych.

### **§ 15. Teren elementarny D.W.2010.KS**

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

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 2) nakazuje się realizację miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew nie stanowiących wartościowego drzewostanu i nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem, zwłaszcza sosen o obwodzie pnia powyżej 80 cm mierzonego na wys. 130 cm;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyłączeniem koniecznej wycinki ze względu na:
  - a) usytuowanie obiektu portierni,
  - b) lokalizację miejsc postojowych i dojazdu do nich,
  - c) cięć sanitarnych;
- 5) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu w pasie o szerokości 12,0 m od granicy z terenem elementarnym D.W.2001.UZ,TSB;
- 6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku zagospodarowania tymczasowego;
- 7) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 ust. 3 pkt 1, 3, 4.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem jednego obiektu na potrzeby portierni i obsługi parkingu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu; linia nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5 m;
- 5) wysokość zabudowy (budynku) mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) budynek kryty dachem co najmniej dwuspadowym, o spadku głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych;
- 8) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych;
- 9) dopuszcza się tymczasowe obiekty i zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 10) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 11) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

zakaz wtórnych podziałów terenu.

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

obsługa terenu od ul. A. Sokołowskiego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

## **§ 16. Teren elementarny D.W.2011.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni niskiej pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) ustala się ochronę zabytku przy ul. Sokołowskiego: wiata na rowery, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, określonego na rysunku planu; obowiązuje zachowanie i utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektu;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącej bramy wjazdowej do szpitala; dopuszcza się lokalizację nowej bramy wjazdowej z portiernią we wschodniej części terenu, na obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w postaci obiektu portierni;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych usytuowanych przy bramach wjazdowych na teren szpitala;
- 7) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,2 m do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

ustala się przekrój drogi: jezdni o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik; dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

- 1) pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) dopuszcza się budowę nowej sieci wodociagowej i gazowej oraz kanalizacji ściekowej.

## **§ 17. Teren elementarny D.W.2012.G**

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

przeznaczenie terenu: teren stacji redukcyjnej gazu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni średniej i niskiej;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej; obowiązują rygory, o których mowa w pkt 1 i ust. 3 pkt 1 i 2.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) maksymalna wysokość urządzenia: 2,5 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację redukcyjną gazu.

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

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.W.2011.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

projektowana stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa drugiego stopnia z ogrodzoną strefą zagrożenia wybuchem.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 % dla obszaru planu.

**§ 19.** Grunty rolne i leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Zgoda Wojewody Zachodniopomorskiego znak: SR-P-2-6112/20/05 z dnia 22 lipca 2005 r.,
- 2) Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WRiOŚ-III-EN-6140-14/07 z dnia 09 sierpnia 2007 r.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo” w Szczecinie, uchwała Nr LV/1025/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachom. z 2006 r. Nr 75, poz. 1326).

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

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran