

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/1117/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” 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 „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,0851ha wraz z budynkiem przychodni zdrowia przy ul. Batalionów Chłopskich 86, ograniczony:

- 1) od północy – posesją zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 86a,
- 2) od wschodu – dojazdem do przychodni zdrowia i do posesji zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 86a,
- 3) od południa – terenem zieleni urządzonej wzdłuż pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich,
- 4) od zachodu – posesją zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 87a.

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

4. Obszar planu obejmuje teren elementarny D.Z.7101.UZ o powierzchni 0,0851 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usług zdrowia.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie 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. Rozstrzygnięcie 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 oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta: D (Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Z (Osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 71;
- 4) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie: 01;
- 5) symbol przeznaczenia terenu użyty w planie oznacza: UZ – teren zabudowy usług zdrowia.

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 inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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;
- 3) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 1,2 m²;
- 7) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 1,2 m²;
- 8) **szyld** - tablica lub urządzenie służące do zbiorczego umieszczenia tablic, o powierzchni do 1,2 m², umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu elementarnego

§ 6. Teren elementarny D.Z.7101.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszcza się obsługę pacjentów w zakresie handlu, w jednym lokalu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 30 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu jest objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się zagospodarowanie terenu w sposób niestanowiący zagrożenia dla Parku m.in. poprzez zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków

roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu wokół budynku poza: dojściami, dojazdem i miejscami postojowymi dla samochodów i rowerów, zielenią niską z dopuszczeniem nasadzeń roślin pnących;
- 4) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów;
- 5) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych;
- 6) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) przy przebudowie budynku lub zmianie elewacji frontowej nakazuje się minimalizację elementów dysharmonizujących z formami zabudowy w rejonie skrzyżowania ul. Batalionów Chłopskich i ul. Stefana Jaracza poprzez zastosowanie rozwiązań architektonicznych z wykorzystaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych o neutralnej kolorystyce (np. szkło, metal) lub nawiązujących do podziałów elewacji frontowej, kolorystyki i geometrii dachu w budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 33 (poza granicami planu);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) w granicach obszaru zabudowy, wyznaczonego linią zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 8) zakazuje się rozbudowy istniejącego budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, z wyłączeniem dobudowy szybu windy zewnętrznej oraz rozbudowy związanej ze zmianą geometrii dachu; rozbudowę od strony zaplecza ogranicza się do pomieszczeń lub urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynku;

- 9) budynek kryje się dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 5°; dopuszcza się wprowadzenie zadaszeń o dowolnej geometrii nad wejściami do budynku;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 11) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich i pomieszczenia technicznego windy);
- 12) cały obszar planu pozostaje w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska, w której zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje stała bezwzględna dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych nie przekraczająca rzędnej 46,0 m n.p.m., określona w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 2,3;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej;
- 15) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania terenu, wynikających z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z przebudową, rozbudową lub remontem budynku;
- 16) zakazuje się lokalizacji reklam:
 - a) wolno stojących; ustalenie nie dotyczy szyldów i tablic informacyjnych o treści związanej z działalnością prowadzoną w obiekcie usługowym,
 - b) wbudowanych o powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 10 % elewacji lub umieszczanych nad najwyższą kondygnacją budynku,
 - c) emitujących pulsujące światło;
- 17) miejsca gromadzenia odpadów stałych (np. śmietniki), pomieszczenia gospodarcze związane z eksploatacją oraz obiekty i urządzenia techniczne, wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej;
- 18) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 560 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 29,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich (poza granicami planu, po przebudowie) zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 5) parametry określone w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Batalionów Chłopskich (poza granicami planu), poprzez działki: nr 41/2 oraz nr 42 z obrębem 4043;
- 2) nakazuje się realizację minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów na wszystkich możliwych powierzchniach terenu poza dojazdem i dojściem:
 - a) minimum 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na zapleczu budynku wzdłuż północnej i zachodniej granicy terenu elementarnego,
 - b) 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przed frontem budynku,
 - c) miejsca postojowe dla rowerów wzdłuż tylnej elewacji budynku;
- 3) przy przebudowie lub rozbudowie obiektu istniejącego, dopuszcza się pomniejszenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, wynikające wyłącznie z konieczności poprawy funkcjonowania obiektu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Batalionów Chłopskich (poza granicami planu) oraz spoza obszaru 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) 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 5;
- 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 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;
- 5) 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;

- 6) nakazuje się gromadzenie odpadów (w tym medycznych) w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 7) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

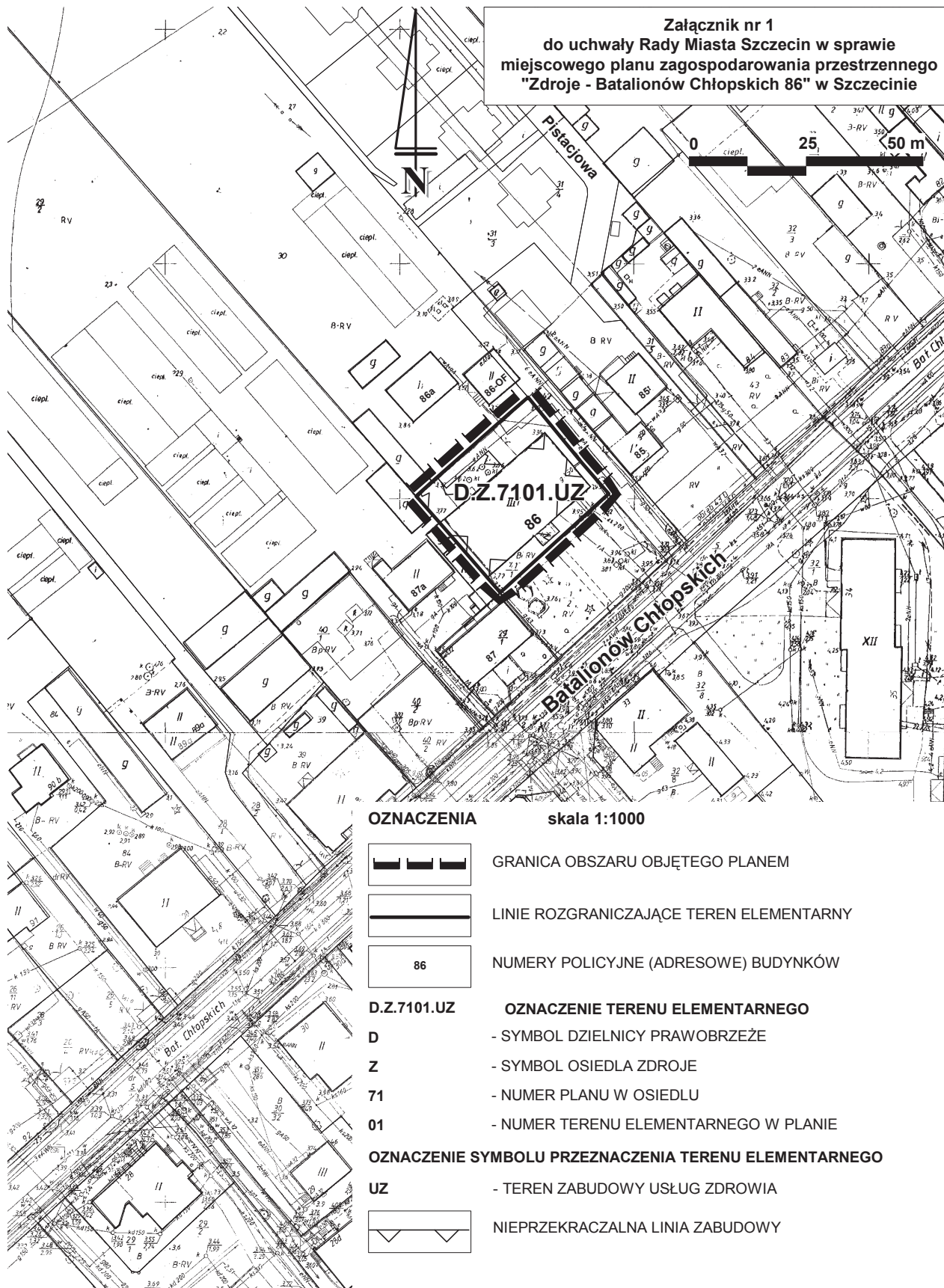
Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 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 %.



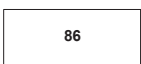

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

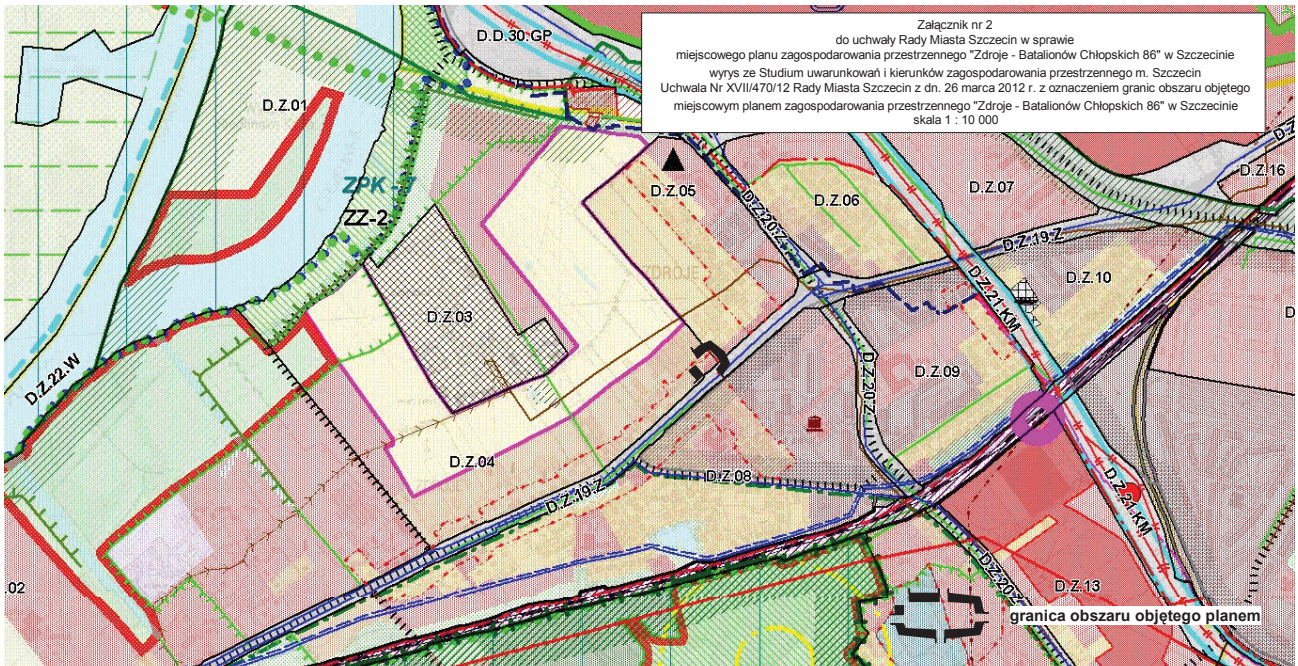
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2015r.



Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Zdroje - Batalionów Chłopskich 86" w Szczecinie

- OZNACZENIA** skala 1:1000
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
 -  NUMERY POLICYJNE (ADRESOWE) BUDYNKÓW
 - D.Z.7101.UZ** **OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO**
 - D** - SYMBOL DZIELNICZY PRAWOBREŻEŻE
 - Z** - SYMBOL OSIEDLA ZDROJE
 - 71** - NUMER PLANU W OSIEDLU
 - 01** - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE
 - OZNACZENIE SYMBOLU PRZEZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO**
 - UZ** - TEREN ZABUDOWY USŁUG ZDROWIA
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2015r.



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNIICH
- GRANICE OBSZĘDI
- GRUNTY LESNE WYMAGAJĄCE ZMIANY
- NAJLEPIEJ PRZEDCZAJĄ NA CELE MIEJSKIE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
 S - symbol szeregowej, B - symbol osiedla, OZ - numer jednostki w osiedlu
- GRANICE JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH DO UŚRĘBIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODŁADOWE
- ŁĄKI
- ZIELEN CEMENTARNA
- ZIELEN URZĄDZONA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY ODZIALKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWIĘZ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKA REFLUTATU
- TERENY DO ZALEŚNIA
- CENTRUM SPORTOWO-RODZYKOWO-HANDELWYCH Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWIĘZ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCIEŻNIE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYPRZESZEDNO
- DRÓGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRASY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW WAZNYCH I LOGISTYCZNYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU

- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESADKOWE
- ZAJĘDNE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODŁADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIEDZY I I STREFĄ PARKOWANĄ
- GRANICA POMIEDZY I II STREFĄ PARKOWANĄ

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBSZĘCI SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UŁĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UŁĘC WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UŁĘC WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPKOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZABŁANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZABŁANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV

- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WĄLY PRZECIWPŁOWIDZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPŁOWIDZOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZKALCANA, UNIESKODLIWIANA LUB ODCZYNU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYM

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCIEŻEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRZOWYCH
- STANOWISKO REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- STANOWISKO REZERWATY PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMPUNKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- STANOWISKO LĘTNY EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE LĘTNY EKOLOGICZNE
- STANOWISKO ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRZOWE
- SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO ORODZU BOTANICZNEGO ORAZ INNEJŚCIEJ TEMATYCZNYCH ORODZÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY MARSZAŁKA NA OSUWANIE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ŻŁOŻA KOPALNI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” 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) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Uzasadnienie

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/1117/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 stycznia 2014 r.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,0851 ha, położony w Osiedlu Zdroje, ograniczony: od zachodu - posesją zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 87a, od północy - posesją zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 86a, od wschodu - dojazdem do przychodni zdrowia i do posesji zabudowy mieszkaniowej przy ul. Batalionów Chłopskich 86a, od południa - terenem zieleni urządzonej wzdłuż pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich.

Obszar planu obejmuje działkę nr 41/1 z obr. 4043, zabudowaną budynkiem przychodni lekarskiej, będącą własnością spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. oraz część gminnej działki nr 42 z obr. 4043 o klasyfikacji „dr”.

Uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” w Szczecinie podjęto na wniosek spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. w Szczecinie. Celem planu miejscowego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” jest utrwalenie przeznaczenia terenu i budynku przychodni na usługi zdrowia. Wprowadzenie takiej regulacji w planie miejscowym umożliwi mieszkańcom Szczecina korzystanie z usług medycznych świadczonych w dotychczasowej lokalizacji, niezależnie od zmiany właściciela nieruchomości.

Obszar planu jest całkowicie zainwestowany, zabudowany trzykondygnacyjnym budynkiem przychodni lekarskiej, nie posiada wartościowych zasobów fizjonomicznych krajobrazu naturalnego. Występująca zieleń urządzona stanowi: krzewy porastające niewielki pas terenu przed budynkiem oraz znajdujące się przy północno – zachodniej części budynku młode drzewa i stanowisko bluszczu pospolitego. Obszar otoczony jest zabudową mieszkaniową niskiej intensywności oraz niewielkim terenem zieleni urządzonej (pomiędzy ulicą Batalionów Chłopskich a budynkiem przychodni). Brak tu mikrokorytarzy ekologicznych, które łączyłyby elementy zieleni znajdujące się w granicach opracowania z terenami cennymi przyrodniczo, znajdującymi się poza obszarem planu (np. z Parkiem Leśnym „Zdroje”). Pomimo, że cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, środowisko przyrodnicze obszaru jest sztucznie ukształtowane przy braku występowania siedlisk przyrodniczych, czy też unikatowych w skali miasta gatunków roślin i zwierząt.

Realizacja ustaleń planu nie wiąże się z wprowadzeniem istotnych zmian w zabudowie, a jedynie utrwała istniejące przeznaczenie terenu. Dopuszcza się niewielką rozbudowę budynku przychodni oraz wprowadzenie ograniczonej obsługi pacjentów w zakresie handlu (w jednym lokalu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 30 m²). Z uwagi na duży udział powierzchni zabudowanych plan nakazuje zagospodarowanie terenu wokół budynku (poza dojazdami, dojazdem i miejscami postojowymi dla samochodów i rowerów) zielenią niską z dopuszczeniem nasadzeń roślin pnących.

Z uwagi na położenie obszaru planu w sąsiedztwie lotniska Szczecin-Dąbie w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska, ograniczającej dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i naturalnych, nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca ulica Batalionów Chłopskich (położona poza granicami planu) poprzez działki nr 41/2 i 42 obr. 4043.

W projekcie planu przewiduje się obsługę inżynierską w zakresie: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych oraz obsługę telekomunikacyjną, głównie w oparciu o istniejące rozwiązania z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji oraz budowy nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Batalionów Chłopskich 86” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Środowisko przyrodnicze jest silnie przekształcone, podlega ciągłym oddziaływaniom antropogenicznym, prowadzącym do jego zubożenia przyrodniczego. Stwierdza się, że na skutek uchwalenia planu miejscowego nie wystąpią jakiegokolwiek oddziaływania, które mogłyby wpłynąć na środowisko przyrodnicze bądź też zdrowie i warunki życia ludzi, ponieważ plan zakłada kontynuację istniejącego użytkowania. Zapisy planu nie dopuszczają wprowadzenia nowych uciążliwości oraz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W ustaleniach planu uwzględniono gospodarkę wodną, odprowadzanie ścieków, gospodarkę odpadami, obsługę komunikacyjną oraz urządzenie i kształtowanie zieleni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.05.2015 r. do 28.05.2015 r. W dniu 12.05.2015 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. Plan jest miejscową realizacją całościowej polityki przestrzennej miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Ustalenia planu kształtują zagospodarowanie obszaru opracowania zgodnie z obowiązującym systemem prawnym oraz uwzględniają cele i problemy związane z ochroną środowiska oraz ochroną warunków życia i zdrowia ludzi.

Plan nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.