

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/220/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2” 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 „Szpital Zdunowo 2” w Szczecinie, zwany 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 Niedźwiedz – Zdunowo;
- 4) od zachodu – ul. Alfreda 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 | 5,309 ha; |
| 2) D.W.2002.U,MN | 2,048 ha; |
| 3) D.W.2003.UZ | 1,245 ha; |
| 4) D.W.2004.ZP | 2,809 ha; |
| 5) D.W.2005.ZP | 0,663 ha; |
| 6) D.W.2006.KS | 0,824 ha; |
| 7) D.W.2007.ZP | 1,381 ha; |
| 8) D.W.2008.MW | 0,540 ha; |
| 9) D.W.2009.U,MN | 0,041 ha; |
| 10) D.W.2010.U | 0,351 ha; |
| 11) D.W.2011.MN | 0,250 ha; |
| 12) D.W.2012.ZL | 5,633 ha; |
| 13) D.W.2013.ZL | 1,320 ha; |
| 14) D.W.2014.KP | 0,106 ha; |
| 15) D.W.2015.KDW | 0,219 ha; |

- 16) D.W.2016.G 0,015 ha;
17) D.W.2017.ZL 0,417 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usługowej Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego w Szczecinie, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej oraz tereny leśne.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2” 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 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 stanowią 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 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 – Sławociesz – Zdunowo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 - 017;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) UZ teren usług zdrowia,
 - b) U,MN teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
 - c) U teren zabudowy usługowej,
 - d) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) ZP teren zieleni urządzonej,
 - g) ZL teren zieleni leśnej,
 - h) G teren stacji redukcyjnej gazu,
 - i) KP teren ciągu pieszego,
 - j) KDW teren drogi wewnętrznej,
 - k) KS teren parkingu dla samochodów osobowych.

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.

4. Pełen tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera odpowiednio ustalenia ogólne i szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 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) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **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, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, 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, 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) **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; zalicza się do nich m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwka, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekty opieki zdrowotnej** – obiekty, w których prowadzona jest działalność lecznicza polegająca na udzielaniu ambulatoryjnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym m.in. szpitalnych, paliatywnych, hospicyjnych, rehabilitacji leczniczej, w zakresie opieki długoterminowej a także obiekty do nich podobne, wraz z towarzyszącymi im usługami typu bufet, sklep;
- 10) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;

12) **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, 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;

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;

14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, morwa, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

zakazuje się lokalizacji:

- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych,
- b) przedsięwzięć emitujących w ponadnormatywnych ilościach: gazy, dymy, opary lub odory,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- d) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) rewaloryzacji zabudowy historycznej lub odtworzenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy lub zespołu zieleni,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskich oraz utrzymania pasów ochrony funkcyjnej,
 - d) niezbędnej wycinki związanej z urządzeniem wnętrz krajobrazowych, ogrodów terapeutycznych itp.;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, właściwe dla danego siedliska, zgodnie z istniejącym krajobrazem, m.in.: sosna, świerk, cis, brzoza, dąb, klon, jarząb;
- 4) ustalenia dotyczące wielkości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń i obiektów inżynierskich oraz działek gruntu stanowiących dojazd i dojazd do obiektów w granicach terenu elementarnej;
- 5) obszar planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu; nakazuje się ochronę wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i walorów przyrodniczo-krajobrazowych poprzez formułowane ustalenia ogólne i szczegółowe;
- 6) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin, zwierząt lub grzybów gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi budynkami towarzyszącymi o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 5) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

- 6) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych 2,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 7) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN,
 - b) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn;
- 8) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 9) ustala się ochronę obiektów zabytkowych przy ul. A. Sokołowskiego: 9, 11, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 13a oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji obiektów, w tym:
 - a) gabarytów obiektów,
 - b) kształtu dachów i tradycyjnego pokrycia dachówką ceramiczną,
 - c) kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, w tym: osi symetrii budynków, linii podziałów elewacyjnych, proporcji otworów okiennych drzwiowych, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 10) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych wymienionych w pkt 9 na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w przypadku konieczności rozbiórki obiektów zabytkowych nakazuje się wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 12) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem historycznej kompozycji zespołu zabudowy, kompozycji zespołu zieleni oraz walorów przyrodniczo - krajobrazowych terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie w oparciu o wyznaczone linie rozgraniczające terenów elementarnych i zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów;
- 3) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez drogi położone poza obszarem planu: ul. A. Sokołowskiego oraz drogę lokalną Niedźwiedź-Zdunowo (wspomagającą drogi ekspresowej S10);
- 3) 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;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L. p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	2 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
4.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
5.	Szpitala, kliniki i inne obiekty opieki zdrowotnej	2 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/50 łóżek
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
9.	Saloniki konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1 mp/50 miejsc
10.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
11.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
12.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
14.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 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.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

- a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
- c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
- d) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
- e) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (dróg wewnętrznych, ciągu pieszego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z ujęcia wody na terenie szpitala oraz sieci wodociągowej w ulicy A. Sokołowskiego;
- 3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody wraz ze studniami głębinowymi;
- 4) system wodociągowy realizuje się:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji sanitarnej w ulicy A. Sokołowskiego;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do studni chłonnych wód opadowych i roztopowych lub nowych zbiorników retencyjnych wód opadowych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla nowych inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

- 10) dopuszcza się pozyskiwanie energii z 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 ciekłe lub gazowe,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyjątkiem § 6 ust. 1 pkt a;
- 11) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 13) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów (w tym medycznych) w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 16) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepłota 32 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.W.2001.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia;
- 2) dopuszcza się m. in.:
 - a) obiekty opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty administracyjne, techniczne i gospodarcze związane z działalnością leczniczą,
 - c) budowę podziemnych łączników komunikacyjno - technicznych łączących budynek główny szpitala z innymi budynkami szpitalnymi, obiektami technicznymi i gospodarczymi, w tym z obiektami zlokalizowanymi w terenie D.W.2003.UZ,
 - d) lądowisko dla śmigłowców ratunkowych wraz z niezbędnymi urządzeniami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 35%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z rozbudową lub realizacją obiektów budowlanych, miejsc postojowych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości min. 5,0 m, z wykorzystaniem gatunków rodzimych, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) nakazuje się utrzymanie powiązań przestrzennych zieleni urządzonej z sąsiednimi terenami zieleni leśnej i parkowej w obszarze planu oraz poza obszarem planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów o charakterze stałym: 18,0 m,
 - b) obiektów o charakterze tymczasowym: 6,0 m,
 - c) niekubaturowych obiektów budowlanych: 75,0 m n.p.m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,6;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynku głównego szpitala przy ul. A. Sokołowskiego 11, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) w formie obiektu kontynuującego formę istniejącą lub jako nową kubaturę w formie współczesnej przy zachowaniu odrębności starej bryły budynku,
 - b) w formie łączników naziemnych lub podziemnych z innymi obiektami szpitala;
- 7) dopuszcza się przebudowę obiektów zabytkowych przy ul. A. Sokołowskiego 11, 11b, 11c, 11d, 11e oznaczonych na rysunku planu, w tym m.in.:
 - a) wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
 - b) realizacja dodatkowych wejść do budynków z zadaszeniem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW lub poprzez teren parkingu D.W.2006.KS;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) nakazuje się bilansowanie liczby miejsc postojowych łącznie z terenem D.W.2003.UZ;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie D.W.2006.KS.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz w terenach: D.W.2015.KDW, D.W.2001.UZ, D.W.2002.U.MN, D.W.2004.ZP, D.W.2005.ZP, D.W.2007.ZP, D.W.2010.U, D.W.2012.ZL;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji uzdatniania wody oraz zbiornika wody;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów gruntowych, studni zbiorczych dla potrzeb pomp ciepła;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kotłowni gazowo-olejowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;

- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont separatora substancji ropopochodnych oraz studni chłonnych wód opadowych i roztopowych;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.W.2002.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
 - a) obiekty opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty usług edukacji (np. sale szkoleniowo - konferencyjne),
 - c) obiekty usług rekreacji (np. gabinety odnowy biologicznej, gabinety fizjoterapeutyczne),
 - d) obiekty hotelarskie związane z prowadzoną działalnością wymienioną w lit. a-c,
 - e) obiekty z zakresu pomocy społecznej, np. dom dziennego pobytu dla seniora, dom opieki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 35%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z rozbudową lub realizacją obiektów budowlanych, parkingu oraz dróg wewnętrznych;
- 3) nakazuje się utrzymanie powiązań przestrzennych zieleni z sąsiednimi terenami zieleni leśnej i parkowej w obszarze planu i poza obszarem planu, w celu zachowania ciągłości ekosystemu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów o charakterze stałym: 12,0 m,
 - b) obiektów o charakterze tymczasowym: 6,0 m,
 - c) niekubaturowych obiektów budowlanych: 75,0 m n.p.m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 5) budynki realizuje się w formie rozczłonkowanej, o urozmaiconej bryle, z zastosowaniem m.in. ryzalitów, wykuszy, podcieni, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych np. szkło, metal, o jednolitej i neutralnej kolorystyce;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych;
- 8) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 9) dopuszcza się przebudowę obiektu zabytkowego (dawna stacja transformatorowa), oznaczonego na rysunku planu, w tym m.in.:
 - a) realizację wejścia do budynku w formie np. ganku lub zadaszonego przedsionka,
 - b) wprowadzenie doświetlenia poddasza w formie okien połączonych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu poprzez teren D.W.2001.UZ lub spoza obszaru planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.2001.UZ, D.W.2002.U.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów gruntowych, studni zbiorczych dla potrzeb pomp ciepła;
- 4) dopuszcza się likwidację oczyszczalni ścieków i kotłowni na paliwo stałe;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny D.W.2003.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia;
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) obiekty opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty administracyjne i techniczne związane z działalnością leczniczą,
 - c) budowę podziemnych łączników komunikacyjno - technicznych łączących budynki z innymi budynkami szpitalnymi, obiektami technicznymi i gospodarczymi na terenie szpitala, w tym z budynkiem głównym szpitala w terenie D.W.2001.UZ.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z rozbudową lub realizacją obiektów budowlanych oraz dojść i dróg wewnętrznych;
- 3) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości min. 5,0 m, z wykorzystaniem gatunków rodzimych i istniejącego zadrzewienia, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni wyłącznie na cele komunikacji;
- 4) nakazuje się utrzymanie powiązań przestrzennych zieleni z sąsiednimi terenami zieleni leśnej i parkowej w obszarze planu i poza obszarem planu, w celu zachowania ciągłości ekosystemu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów o charakterze stałym: 15,0 m,

- b) obiektów o charakterze tymczasowym: 6,0 m,
- c) niekubaturowych obiektów budowlanych: 75,0 m n.p.m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 2,4;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) budynki realizuje się w formie rozczłonkowanej bryły, z zastosowaniem m.in. ryzalitów, wykuszy, podcieni, z zastosowaniem nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych np. szkło, metal, o jednolitej i neutralnej kolorystyce;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do zagospodarowania w terenach D.W.2004.ZP i D.W.2005.ZP.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu spoza obszaru planu od strony drogi lokalnej Niedźwiedź–Zdunowo (wspomagającej drogi ekspresowej S10);
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez tereny: D.W.2013.ZL, D.W.2004.ZP lub D.W.2001.UZ;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 3, 5, 6;
- 5) nakazuje się bilansowanie liczby miejsc postojowych łącznie z terenem D.W.2001.UZ;
- 6) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie D.W.2006.KS lub D.W.2001.UZ.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.2001.UZ, D.W.2005.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny D.W.2004.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze parkowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80 %;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni z wykorzystaniem roślin atrakcyjnych o każdej porze roku i oddziałujących na zmysły - o urozmaiconej fakturze, kolorze i zapachu, w tym roślin leczniczych i warzywnych (urządzenie ogrodu terapeutycznego);

- 3) nakazuje się zachowanie powiązań przestrzennych zieleni wysokiej z terenami leśnymi położonymi w obszarze planu i spoza obszaru planu, w celu zachowania ciągłości ekosystemu.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną, podkreślającą rekreacyjno-wypoczynkowy charakter terenu;
- 2) ustala się urządzenie otwartych i zamkniętych wewnątrz krajobrazowych z wykorzystaniem m.in. podwyższonych rabat, murków, pnączy, trejaży, siłowni terenowych;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach tj. ścieżki, podjazdy, poręcze;
- 4) zakazuje się zabudowy kubaturowej; dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji i wypoczynku;
- 5) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach tj. ścieżki, podjazdy, poręcze;
- 6) nakazuje się zachowanie śródleśnego charakteru zieleni parkowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu poprzez teren D.W.2001.UZ, D.W.2006.KS, D.W.2014.KP lub spoza obszaru planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.2001.UZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu.

§ 11. Teren elementarny D.W.2005.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80%;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni z wykorzystaniem roślin atrakcyjnych o każdej porze roku i oddziałujących na zmysły - o urozmaiconej fakturze, kolorze i zapachu, w tym roślin leczniczych i warzywnych (urządzenie ogrodu terapeutycznego);
- 3) nakazuje się zachowanie powiązań przestrzennych zieleni wysokiej z terenami leśnymi położonymi w obszarze planu i poza obszarem planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej; dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji i wypoczynku;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną, podkreślającą rekreacyjno-wypoczynkowy charakter terenu;

- 3) nakazuje się urządzenie otwartych i zamkniętych wnętrz krajobrazowych z wykorzystaniem m.in. podwyższonych rabat, murków, pnączy, trejaży, siłowni terenowych;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach tj. ścieżki, podjazdy, poręcze;
- 5) nakazuje się odtworzenie historycznej kompozycji zespołu zieleni, w tym fontanny;
- 6) nakazuje się zachowanie śródleśnego charakteru zieleni parkowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu poprzez tereny D.W.2001.UZ, D.W.2002.U,MN lub D.W.2003.UZ;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.2001.UZ, D.W.2002.U,MN lub D.W.2003.UZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów gruntowych, studni zbiorczych dla potrzeb pomp ciepła.

§ 12. Teren elementarny D.W.2006.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew wartościowego drzewostanu związaną z realizacją miejsc postojowych;
- 3) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew po obu stronach ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów na potrzeby obsługi parkingu, o powierzchni zabudowy do 50 m² (w przeliczeniu na 1 obiekt), wysokości zabudowy do 5,0 m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ul. A. Sokołowskiego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.2001.UZ;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu - studnie chłonne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 13. Teren elementarny D.W.2007.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzona o charakterze parkowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80 %;
- 2) dopuszcza się nasadzenia zieleni z wykorzystaniem roślin atrakcyjnych o każdej porze roku i oddziałujących na zmysły - o urozmaiconej fakturze, kolorze i zapachu, w tym roślin leczniczych i warzywnych (urządzenie ogrodu terapeutycznego).

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej; dopuszcza się realizację wyłącznie jednego obiektu gastronomicznego o powierzchni zabudowy do 200 m², wysokości zabudowy do 6,0 m i dowolnej geometrii dachu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji i wypoczynku;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną podkreślającą rekreacyjno-wypoczynkowy charakter terenu;
- 5) nakazuje się urządzenie otwartych i zamkniętych wewnątrz krajobrazowych z wykorzystaniem m.in. podwyższonych rabat, murków, pnączy, trejaży, siłowni terenowych;
- 6) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach tj. ścieżki, podjazdy, poręcze;
- 7) nakazuje się zachowanie i odtworzenie historycznej kompozycji zespołu zieleni, w tym fontanny;
- 8) nakazuje się zachowanie śródleśnego charakteru zieleni parkowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW lub poprzez tereny: D.W.2001.UZ, D.W.2006.KS;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.2001.UZ, D.W.2007.ZP, D.W.2015.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny D.W.2008.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów mieszkalnych: 12,0 m;
 - b) obiektów towarzyszących jak garaże, budynki gospodarcze, altany, obiekty o charakterze tymczasowym: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakazuje się rozbudowy obiektu zabytkowego przy ul. A. Sokołowskiego 11a; dopuszcza się jego przebudowę, w tym m.in.:
 - a) wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
 - b) realizację zadaszeń nad wejściami do budynku;
- 7) dopuszcza się obiekty towarzyszące jak np. garaże, obiekty gospodarcze, altany, wiaty.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ul. A. Sokołowskiego lub drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obiektu przy ul. A. Sokołowskiego 11a w terenie drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz w terenach: D.W.2015.KDW, D.W.2008.MW, D.W.2007.ZP, D.W.2016.G;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny D.W.2009.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 10%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,7 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów usługowych: 12,0 m,
 - b) obiektów towarzyszących oraz obiektów o charakterze tymczasowym: 4,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zakazuje się rozbudowy obiektu zabytkowego przy ul. A. Sokołowskiego 13a; dopuszcza się jego przebudowę, w tym m.in.:

- a) wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
- b) realizację dodatkowych wejść do budynku wraz z ich zadaszeniem;

7) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany w budynku usługowym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ul. A. Sokołowskiego lub drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w terenie drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz w terenach: D.W.2015.KDW, D.W.2008.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 16. Teren elementarny D.W.2010.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
 - a) obiekty opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty usług edukacji (np. sale szkoleniowo - konferencyjne),
 - c) obiekty usług rekreacji (np. gabinety odnowy biologicznej, gabinety fizjoterapeutyczne),
 - d) obiekty hotelarskie związane z prowadzoną działalnością wymienioną w lit. a-c,
 - e) obiekty z zakresu pomocy społecznej, np. dom dziennego pobytu dla seniora, dom opieki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z realizacją obiektów budowlanych, miejsc postojowych itp.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów o charakterze stałym: 12,0 m,
 - b) obiektów o charakterze tymczasowym: 6,0 m,
 - c) niekubaturowych obiektów budowlanych: 75,0 m n.p.m;
- 4) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,4;
- 6) nakazuje się zachowanie niezakłóconego widoku wzdłuż osi widokowej na budynek mieszkalny w terenie D.W.2011.MN, oznaczonego na rysunku planu;
- 7) nakazuje się odtworzenie historycznej kompozycji zieleni w formie kwietnika na planie regularnego półowalu, z żywopłotem i obrzeżną ścieżką spacerową, symetrycznych względem osi widokowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. A. Sokołowskiego lub drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz w terenach: D.W.2015.KDW, D.W.2010.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

§ 17. Teren elementarny D.W.2011.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z rozbudową lub realizacją obiektów budowlanych, dojazdów i dojść do budynków.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów mieszkalnych: 12,0 m,
 - b) obiektów towarzyszących: 4,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakazuje się rozbudowy obiektu zabytkowego przy ul. A. Sokołowskiego 9; dopuszcza się jego przebudowę, w tym m.in.:
 - a) wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
 - b) realizację dodatkowych wejść do budynku z zadaszeniem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. A. Sokołowskiego lub poprzez tereny: D.W.2010.U, D.W.2012.ZL;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. A. Sokołowskiego oraz w terenach: D.W.2010.U, D.W.2012.ZL.

§ 18. Teren elementarny D.W.2012.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zielen leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu.

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

wszelkie działania na terenie leśnym prowadzi się zgodnie z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody; dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. A. Sokołowskiego, z drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW lub spoza granic planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci inżynieryjnych.

§ 19. Teren elementarny D.W.2013.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zielen leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu.

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

wszelkie działania na terenie leśnym prowadzi się zgodnie z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody; dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów sąsiednich.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu poprzez tereny D.W.2002.U,MN, D.W.2003.UZ, D.W.2005.ZP lub spoza granic planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci inżynieryjnych.

§ 20. Teren elementarny D.W.2014.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

nakazuje się zachowanie nawierzchni gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

szerokość w liniach rozgraniczających od 6,1 m do 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 21. Teren elementarny D.W.2015.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni utwardzonych;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w postaci obiektu portierni o powierzchni zabudowy do 35 m², wysokości zabudowy do 4,0 m i dowolnej geometrii dachu, w odległości do 60,0 m od ul. A. Sokołowskiego;
- 3) nakazuje się zachowanie zabytkowej wiaty na rowery i wiatrolapu przy bramie wjazdowej na teren szpitala, oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik; dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,6 m do 27,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 22. Teren elementarny D.W.2016.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren stacji redukcyjnej gazu.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.W.2015.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej II-go stopnia;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 23. Teren elementarny D.W.2017.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu.

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

wszelkie działania na terenie leśnym prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu poprzez teren D.W.2014.KP lub spoza granic planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się prowadzenie nowych sieci inżynieryjnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30 %.

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

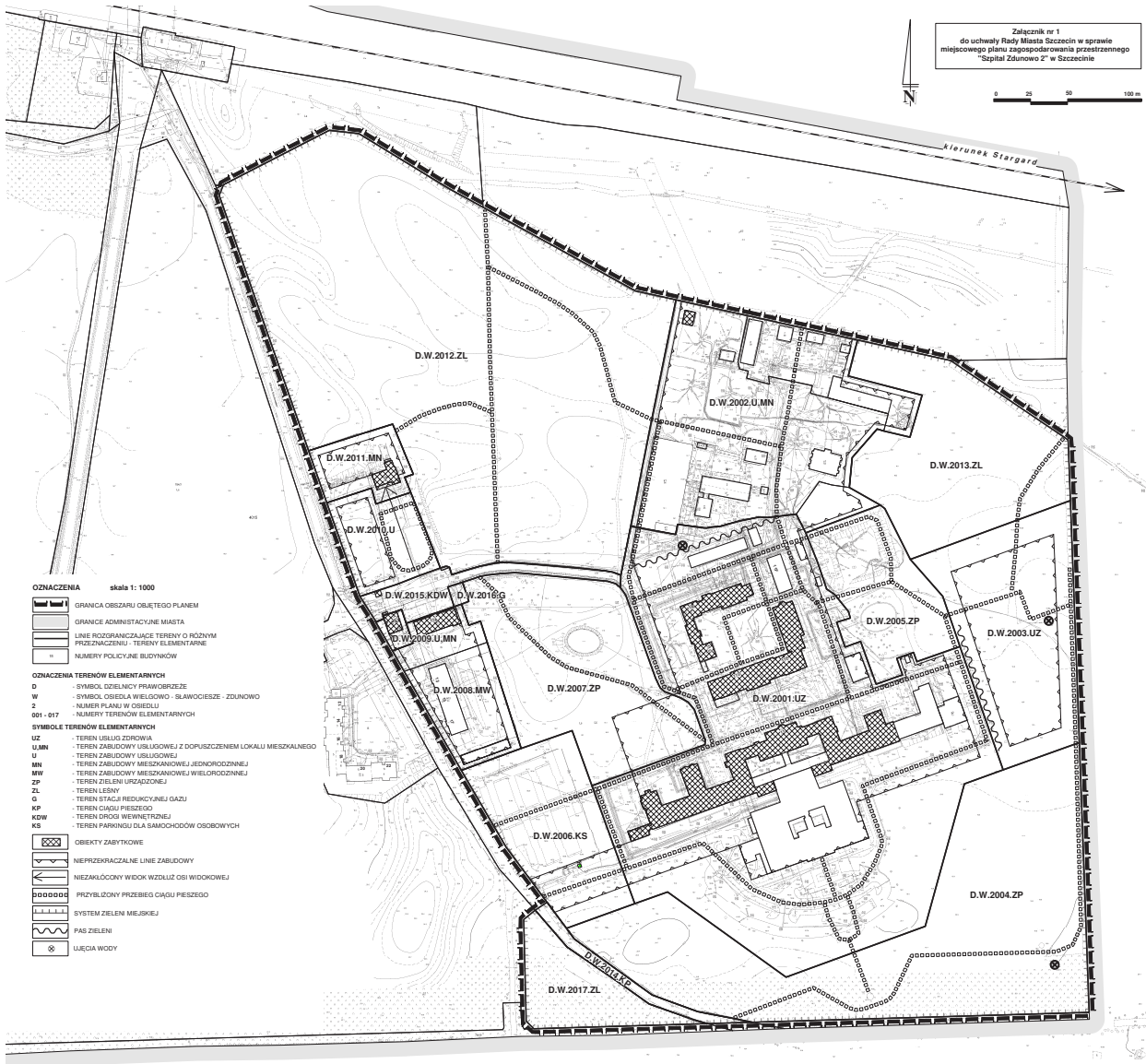
- 1) Zgoda Wojewody Zachodniopomorskiego, znak: SR-P-2-6112/20/05 z dnia 22 lipca 2005 r.;
- 2) Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, znak: WRiOŚ-III-EN-6140-14/07 z dnia 09 sierpnia 2007 r.;
- 3) zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, znak: WRiR-I.7151.8.2018.AK z dnia 23 lipca 2018 r.

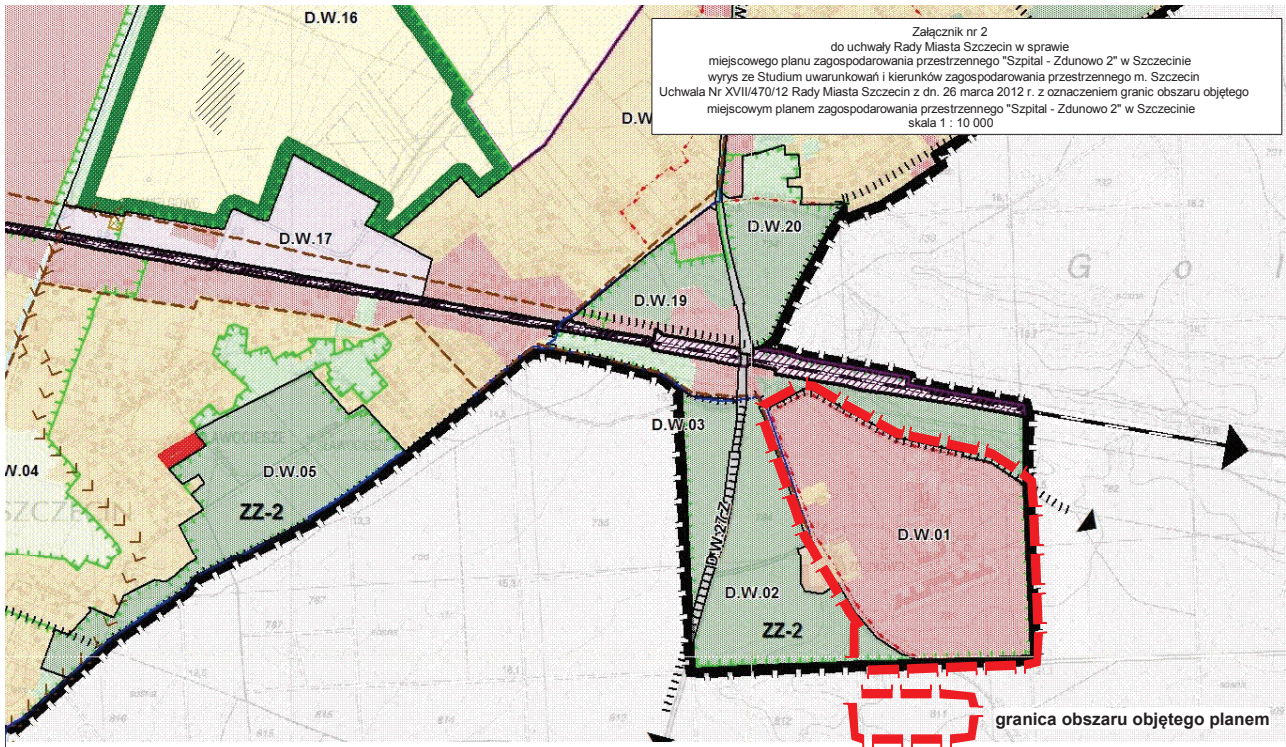
§ 26. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo” w Szczecinie, Uchwała Nr XVI/421/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachom. z 2008 r. Nr 17, poz. 325).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2018 r.





LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMI SIĄSIEDNI
- GRANICE OBSEDI
- GRANICE LESNE WYMAGAJĄCE ZOOZY
- NA ZMIAWIE PRZEZNACZENIA NA CELE WIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
- S - system graniczny S - system odcinek S2 - numer jednostki w układzie
- GRANICE JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ
- DO UŁOŻENIA W MIEJSCOWYM PLANIE
- ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAKNIETE
- MORSKIE WODY WNEWTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLADOWE
- LASY
- ZIELEN CEMENTARNA
- ZIELEN URZĄDOWA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODNINA
- WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODNINA
- NIEKWIJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODNINA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ
- LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI
- SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ LICZBĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICTWA PRZESTRZENI PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFIKULATU
- TERENY DO ZALEŚNIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-REKREACYJNO-HANDLOWE
- Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCIEŻKA CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOŚCI
- DRÓGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRAJ
- WYDŁĘCZONE TERENY POD BST
- WAZNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
- WAZNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
- WAZNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU

- WAZNIEJSZE WĘZŁY PRZEKAZOWE
- AJESZCZNE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET
- DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMICZY
- I I II STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMICZY
- I I II STREFA PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAZNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UŁĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UŁĘCY WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UŁĘCY WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I STOPNIA
- GAZOCIAŁY WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIAŁ WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZABLANA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZABLANA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV / 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ
- NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPWIETRZNE
- WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV

- CIĘPLOWNE
- MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- WĄLY PRZECIWPOMIOWODOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOMIOWODOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA
- WODY PODZIEMNEJ
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKAZUJĄCA, UNIESKOKOWYJANA LUB ODZYSKU
- ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJĄB 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" ŚCIEŻKI OCHRONY
- ZABYTEKOWYCH ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIF" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY
- ZABYTEKOWYCH ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIF" OGRANICZONEJ OCHRONY
- ZABYTEKOWYCH ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW
- KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW
- KRAJOBRAZOWYCH
- STNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- STNIEJĄCE FORMY PRZYRODY
- OCHRONY / NIEODWYJNEJ
- PROPONOWANE FORMY PRZYRODY
- OCHRONY / NIEODWYJNEJ
- STNIEJĄCE LĄDKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE LĄDKI EKOLOGICZNE
- STNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ŚCIEŻKI OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU "NATURALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY ŚIEDŁEK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU
- OCHRONY ŚIEDŁEK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SPECJALNEGO OBSZARU BOTANICZNEGO
- OGRANICZONYCH TERENÓW OCHRONY BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSYWANIE SIĘ MAS ZBIENIACH
- ZŁOŻA 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.....2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2”
w Szczecinie**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) 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, zaliczone do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Szpital Zdunowo 2" został zainicjowany Uchwałą Nr XI/220/15 Rady Miasta Szczecina z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo 2”. Granicami nowego planu objęto cały obszar obowiązującego miejscowego planu „Szpital Zdunowo” z 2007 r.

1. Informacje ogólne.

Obszar planu o powierzchni 23,17 ha położony jest w granicach adm. Osiedla Wielgowo – Sławocieszce - Zdunowo, na południe od linii kolejowej relacji Szczecin - Stargard. Obejmuje teren Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego w Szczecinie wraz z zabudową mieszkaniową oraz fragmentem lasu. Dojazd do szpitala odbywa się ul. A. Sokołowskiego.

Z uwagi na konieczność rozbudowy szpitala w Zdunowie o nowe obiekty opieki zdrowotnej, Dyrekcja Specjalistycznego Szpitala im. prof. Alfreda Sokołowskiego w Zdunowie złożyła w dniu 29.06.2015 r. wniosek o zmianę obowiązującego planu miejscowego „Szpital Zdunowo” z 2007 r. w celu umożliwienia realizacji w północnej części terenu szpitala zabudowy komplementarnej w stosunku do usług świadczonych w szpitalu w Zdunowie (działka nr 2/9).

Po przeprowadzonej w marcu 2017 r. konsolidacji szpitali przy ul. Arkońskiej i ul. A. Sokołowskiego w Zdunowie, w trakcie prowadzonej procedury planistycznej, dnia 29.06.2017 r. wpłynął wniosek Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego przy ul. Arkońskiej w Szczecinie o umożliwienie budowy budynku Oddziałów Zakaźnych (działka nr 2/10) we wschodniej części terenu szpitala.

Główne cele planu:

- 1) umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów szpitala,
- 2) umożliwienie realizacji nowych obiektów opieki zdrowotnej, w których prowadzona będzie działalność lecznicza,
- 3) dostosowanie nowego zainwestowania do wymogów historycznej kompozycji zespołu zabudowy szpitala i zespołu zieleni,
- 4) przekształcenie części terenów leśnych w tereny zieleni urządzonej o charakterze wypoczynkowym z możliwością wycinki istniejącego drzewostanu,
- 5) ustalenie zasad obsługi inżynierskiej nowych terenów budowlanych,
- 6) ochrona wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje:

- 1) urbanistyczne:
 - a) ochrona historycznej struktury przestrzennej, w tym kompozycji zabudowy, zieleni i innych elementów historycznego zagospodarowania,
 - b) wyznaczenie terenów dla realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu odrębności historycznej kompozycji zespołu zabudowy,
 - c) ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) architektoniczne:
 - a) ochrona obiektów zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem ich rozbudowy w formie współczesnej przy zachowaniu odrębności historycznej bryły,

b) nowa zabudowa w formie współczesnej lokalizowana poza historyczną kompozycją zabudowy.

Wnioski złożone do planu zostały w znacznej mierze uwzględnione. Plan umożliwia zabudowę we wschodniej części na przedłużeniu podłużnej osi budynku głównego szpitala, dla budowy budynku oddziałów zakaźnych (działka nr 2/10), zabudowę w północnej części terenu szpitala, w miejscu dawnych obiektów gospodarczych i technicznych, poza gruntami leśnymi (działka nr 2/9) oraz w terenie przy dawnej bramie wjazdowej do szpitala (działka nr 2/10).

W sąsiedztwie terenu szpitala przebiega linia kolejowa, która generuje hałas i wibracje. Lasy znajdujące się w północnej części terenu szpitala stanowią naturalną barierę akustyczną od tej linii i powodują, że dopuszczalny poziom hałasu dla szpitala powodowany przez ruch kolejowy nie jest przekroczony. Zachowanie terenów leśnych jest więc jak najbardziej korzystne i pożądane dla funkcji chronionych ustalonych w planie. W związku z tym wprowadzenie zabudowy w północnej części działki nr 2/10 zostało ograniczone tylko do gruntów zainwestowanych z wyłączeniem gruntów o bonitacji leśnej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Teren objęty planem stanowi historyczny zespół zabudowy, o jednolitej formie architektonicznej (w ostatnich latach odnowiony) wraz z elementami zieleni parkowej, wkomponowany w las sosnowy, który stanowi fragment większego kompleksu leśnego położonego poza granicami szpitala i miasta. Budynki szpitalne wkomponowane są w tereny leśne, co pozytywnie wpływa na odbiór całego założenia urbanistycznego i stanowi o jego atrakcyjności.

W północnej części terenu szpitala znajdują się opuszczone obiekty gospodarcze i techniczne, które tworzą nieestetyczną przestrzeń. Zrealizowany w tym terenie system studni głębinowych dla potrzeb pomp ciepła znacznie ograniczył możliwości jego zabudowy i nowe obiekty mogą zostać zrealizowane poza systemem ciepłowniczym, w miejscach dawnych obiektów gospodarczych i technicznych (poza gruntem o bonitacji leśnej).

Ustalenia planu umożliwiają wprowadzenie nowej współczesnej zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz, podtrzymując jego leśny charakter.

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

Obszar planu położony jest poza specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000, w jego granicach nie występują chronione formy przyrody, ani siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Z uwagi na planowaną rozbudowę szpitala nastąpiła konieczność przeznaczenia części terenów leśnych na cele budowlane. Są to:

- 1) teren leśny położony na wschód od budynku głównego szpitala - przeznaczony na usługi zdrowia, w tym obiekty opieki zdrowotnej (planowany budynek oddziałów zakaźnych),
- 2) teren leśny położony na południe od budynku głównego szpitala - przeznaczony na cele zieleni urządzonej z możliwością wycinki istniejącego drzewostanu z uwagi na położenie w strefie podejścia do lądowania dla śmigłowców ratunkowych (na dachu budynku szpitala),
- 3) teren leśny w sąsiedztwie budynku mieszkalnego jednorodzinnego (przy dawnej bramie wjazdowej do szpitala) – przeznaczony na usługi, w tym obiekty opieki zdrowotnej, rekreacji, rehabilitacji itp.

Dla powyższych gruntów leśnych (ok. 5,179 ha) został sporządzony wniosek do Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wniosek dotyczy działki nr 2/10 obr. 4015 i uzyskał wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

W granicach planu nie występują wody powierzchniowe ani grunty rolne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zmiany w lokalnym obiegu wody. Ustalenia planu zachowują wartościowe elementy środowiska przyrodniczego zapewniając trwałość podstawowych procesów przyrodniczych w tym

rejonie miasta. W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zduńowo 2” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

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

W obszarze planu występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Są to:

- 1) obiekty zabytkowe położone przy ul. A. Sokołowskiego nr: 9, 11, 11a-e, 13a,
- 2) elementy historycznego zagospodarowania terenu: wiata na rowery, wiatrołap przy dawnej bramie wjazdowej na teren szpitala,
- 3) elementy zieleni komponowanej z elementami małej architektury.

W planie ustala się ochronę obiektów zabytkowych poprzez:

- 1) zachowanie gabarytów obiektów,
- 2) utrzymanie kształtu dachów i tradycyjnego pokrycia dachówką ceramiczną,
- 3) utrzymanie kompozycji elewacji i detalu architektonicznego poprzez utrzymanie: osi symetrii budynków, linii podziałów elewacyjnych, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, formy stolarki okiennej i drzwiowej.

Ustalenia planu dopuszczają rozbudowę wyłącznie budynku głównego szpitala w formie obiektu kontynuującego formę istniejącą lub jako nową kubaturę w formie współczesnej przy zachowaniu odrębności starej bryły budynku. W przypadku pozostałych obiektów zabytkowych ustalenia planu dopuszczają wyłącznie ich przebudowę, w tym:

- a) wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w formie okien połaciowych,
- b) realizację dodatkowych wejść do budynków z zadaszeniem.

W przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego plan nakazuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

Dla ochrony historycznej struktury przestrzennej, w projekcie planu określono m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne wysokości nowej zabudowy i formę nowych obiektów. Całość zabytkowego założenia posiada cechy kompozycji symetrycznej, osiowej i wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy tereny budowlane kontynuują tę kompozycję. Wykluczona została zabudowa południowej części terenu szpitala, by zachować niezakłócony widok na południową elewację budynku głównego szpitala. W celu postawienia przestrzennej granicy między „starą” a „nową” zabudową, dla planowanego we wschodniej części terenu budynku oddziałów zakaźnych wyznaczono nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 22,0 m od lica szczytowej ściany budynku głównego i nakazano wprowadzenie pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości min. 5,0 m, który wyraźnie oddzieli dwa odmienne układy. Nowy obiekt będzie połączony z budynkiem głównym podziemnym łącznikiem, więc odsunięcie go na jeszcze większą odległość spowodowałoby trudności w funkcjonowaniu obu budynków.

W celu podtrzymania historycznej kompozycji obiektów (wielocłonowy budynek główny i administracyjny), ustalenia planu określają formę nowych obiektów tj. budynki w formie rozczłonkowanej bryły z zastosowaniem m.in. ryzalitów, wykuszy, podcieni, nowoczesnych technik i materiałów elewacyjnych jak np. szkło, metal.

Dla terenów zieleni nakazano odtworzenie historycznej kompozycji zieleni z możliwością wprowadzenia nowych nasadzeń roślin i zagospodarowania w formie wnętrz krajobrazowych, ogrodów terapeutycznych i elementów małej architektury np. fontanny, ławki, altany.

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

Ustalenia planu uwzględniają oddziaływanie przyszłych inwestycji na warunki życia i zdrowie ludzi. W planie wykluczono lokalizację obiektów mogących stwarzać niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia lub obniżać standard warunków mieszkaniowych. W terenie położonym najbliżej linii kolejowej wprowadzono wymóg wyposażenia budynków w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nieprzekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu od linii kolejowej ustalonego w przepisach odrębnych. Natomiast pozostawiono tereny leśne położone w północnej części terenu szpitala, gdyż stanowią naturalną barierę akustyczną od linii kolejowej.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób niepełnosprawnych nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

W zakresie ochrony ppoż. ustalenia planu umożliwiają dojazd służb ratowniczych do zabudowy w przypadku zagrożenia.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu umożliwiają prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami przeznaczając na ulokowanie w granicach terenu szpitala dodatkowych obiektów usług zdrowia i zabudowy towarzyszącej, zgodnie z wnioskami: właściciela gruntów tj. Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego i użytkownika tych gruntów tj. Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego w Szczecinie.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: zabudowa w obszarze planu kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej,

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 5 min. do 10 min.),

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodnie dla mieszkańców ciągi piesze, a szpital publiczny nie wymaga wyposażenia w ścieżki rowerowe,

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa powstanie w granicach już istniejącej jednostki o wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej.

2.7. Prawo własności.

Struktura własnościowa w obszarze jest zróżnicowana:

1) 95% stanowią grunty Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego w Szczecinie,

2) 1,78% stanowią grunty Skarbu Państwa w zarządzie Lasów państwowych, Nadleśnictwo Kliniska,

3) 3,58% stanowią grunty prywatne,

4) 0,45% stanowią grunty Gminy Miasta Szczecin.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie planuje się wywłaszczeń na cele publiczne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta oraz terenów stanowiących rezerwę pod

budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

Ustalenia planu nakazują przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej realizację odpowiednich do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązań przestrzennych wynikających z przepisów obrony cywilnej.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

W ramach przeprowadzonej w marcu 2017 r. konsolidacji szpitali przy ul. Arkońskiej i ul. A. Sokołowskiego nastąpiła pilna potrzeba zmiany obowiązującego planu miejscowego „Szpital Zduńowo” z 2007 r. w celu dostosowania jego zapisów do planowanej reorganizacji funkcji obiektów szpitala, ich przebudowy i rozbudowy a także budowy nowych obiektów w zakresie lecznictwa zamkniętego w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i wymogi Ministerstwa Zdrowia.

W związku z powyższym w opracowywanym planie miejscowym umożliwia się realizację:

- 1) obiektów opieki zdrowotnej, w których prowadzona będzie np. działalność lecznicza, rehabilitacyjna, sanatoryjna czy hospicja,
- 2) obiektów edukacji np. sale edukacyjno – konferencyjne,
- 3) obiektów rekreacji np. gabinety fizjoterapeutyczne, gabinety odnowy biologicznej,
- 4) usług ściśle związanych z działalnością leczniczą i rehabilitacyjną.

We wschodniej części terenu szpitala (część działki nr 2/10) dyrekcja SPWSZ w Szczecinie przy ul. Arkońskiej planuje budowę obiektu oddziałów zakaźnych wraz z podziemnym łącznikiem do budynku głównego szpitala.

W północnej części terenu szpitala (część działki nr 2/9 o bonitacji Bi) planowana jest zabudowa w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych nie konkurujących z działalnością statutową szpitala, wpisującą się komplementarnie w potrzeby osób korzystających ze świadczeń zdrowotnych w istniejącym kompleksie szpitalnym, w szczególności usług rehabilitacyjnych, opieki długoterminowej oraz hoteli dla osób korzystających z tych usług. Dodatkowo w tym terenie plan umożliwia realizację obiektów edukacji i rekreacji, które mogą pełnić rolę uzupełniającą w stosunku do podstawowej działalności leczniczej.

Przy dawnym wjeździe na teren szpitala (część działki nr 2/10) możliwa jest również lokalizacja obiektów opieki zdrowotnej, edukacji, rekreacji i usług związanych z działalnością leczniczą i rehabilitacyjną.

Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe przy szpitalu należy zagospodarować w różnorodny i atrakcyjny sposób. Przyszpitalny teren zieleni to urządzenie otwartych i zamkniętych wewnątrz krajobrazowych oraz różnorodnych przestrzeni, a w nowych nasadzeniach zieleni należy wykorzystywać rośliny atrakcyjne o każdej porze roku, o urozmaiconej fakturze, kolorze i zapachu, w tym rośliny lecznicze i warzywne, by stworzyć ogrody terapeutyczne.

Zastosowanie różnych rodzajów nawierzchni ścieżek, a także podjazdy, poręcze itp. winny umożliwić osobom niepełnosprawnym, w tym poruszającym się na wózkach, korzystanie z tych terenów i odpoczynek. Tereny zielone winny być wyposażone w obiekty małej architektury: fontanny, trejaże, ławki, posągi, ścianki wodne itp.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego w zakresie opieki zdrowotnej.

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

W obszarze planu znajdują się sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa.

Zrealizowana w latach 2012-2013 modernizacja systemu ciepłno-energetycznego i termomodernizacja budynków szpitala umożliwiła zastąpienie systemu ciepłowniczego opartego na kotłowni węglowej na odnawialne źródło ciepła i chłodu z zastosowaniem pomp ciepła z funkcją

chłodniczą, kolektorów słonecznych oraz kotłów szczytowych gazowo – olejowych. Nowy system zabezpiecza potrzeby energetyczne szpitala i przyszłej zabudowy. Wykorzystanie naturalnych geotermalnych źródeł ciepła zapewniają pompy ciepła ze zlokalizowanymi na głębokości ponad 150 m studniami głębinowymi. Obecny system przyczynił się do likwidacji wysokiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery związanej ze spalaniem paliwa stałego i zmniejszenia kosztów produkcji ciepła, a także obniżył koszty eksploatacji starej i nowej infrastruktury.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych możliwe jest istniejącą lub nową kanalizacją deszczową. Plan przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub odprowadzenie do kanalizacji. Dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zabranych z tej powierzchni z ich wtórnych wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

Projekt planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

Zaopatrzenie w gaz przewiduje się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu.

Obsługę telekomunikacyjną ustala się z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej w obszarze planu lub poza nim. 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.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu i możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

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 „Szpital Zdunowo 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp „Szpital Zdunowo 2”, zostały przedstawione do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 8.05.2018 – 29.05.2018, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Do dnia 13.06.2018 r. nie wpłynęły uwagi do planu.

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

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji. W granicach szpitala znajdują się także czynne 3 studnie głębinowe awaryjnego ujęcia wody głębinowej.

System wodociągowy będzie zrealizowany z uwzględnieniem obowiązujących przepisów o obronie cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

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

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz: ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, stanu istniejącego i złożonych wniosków do planu. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia przede wszystkim potrzeby w zakresie ochrony zdrowia, a także interes prywatny właścicieli nieruchomości mieszkaniowych. Interes publiczny będzie zrealizowany poprzez:

- 1) rozbudowę bazy szpitala o nowe obiekty szpitalne,
- 2) realizację zabudowy komplementarnej w stosunku do działalności statutowej szpitala, w szczególności usług rehabilitacyjnych, opieki długoterminowej, rekreacyjnych, edukacyjnych,
- 3) zagospodarowanie przyszpitalnych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych służących pacjentom w rekonwalescencji oraz jako miejsce relaksu dla personelu szpitala.

Planowane działania przyczynią się podniesienia standardu opieki medycznej i jakości świadczonych usług w szpitalu w Zdunowie na okres najbliższych kilkudziesięciu lat.

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

Obszar planu stanowi teren już zainwestowany o ukształtowanej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, a nowa zabudowa będzie realizowana jako uzupełnienie istniejącej. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynieryjną, która będzie mogła być rozbudowa na potrzeby nowych obiektów. Teren posiada dostęp do komunikacji drogowej (ul. A. Sokołowskiego) w tym transportu zbiorowego, jest więc w najwyższym stopniu przygotowany do zabudowy.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

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 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Plan dotyczy jednostek planistycznych: D.W.01 i D.W.02, które wskazują jako dominujące zagospodarowanie zabudowę w zakresie usług zdrowia, jako uzupełniające istniejącą zabudowę mieszkaniową, zieleni parkową i leśną. Część gruntów leśnych uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, co umożliwi zainwestowanie tych gruntów.

Dyspozycje studium zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego ” Szpital Zdunowo 2”.

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

W obszarze objętym projektem miejscowego planu nie zidentyfikowano wydatków obciążających budżet gminy (będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu). Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu oraz ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpital Zdunowo” z 2007 r. pozwala oszacować przychody gminy z tytułu podatków lokalnych w wysokości około 376 tys. zł, będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu.

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 „Szpital Zdunowo 2” 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.