

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/1119/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 stycznia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 roku), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 0,22 ha położony w granicach działki nr 21/4 z obrębu 1030 przy ulicy Teofila Starzyńskiego 2 w Szczecinie ograniczony:

- 1) od zachodu ulicą Teofila Starzyńskiego;
- 2) od północy zabudową usługową przy ulicy Teofila Starzyńskiego 3;
- 3) od wschodu zabudową mieszkaniową przy ulicy Henryka Pobożnego 14;
- 4) od południa zabudową usługową przy ulicy Teofila Starzyńskiego 1.

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

4. Obszar planu obejmuje teren elementarny o symbolu S.S.1001.UZ o powierzchni 0,22 ha.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zabudowa usług zdrowia.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu składa się z terenu elementarnego, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) S - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Stare Miasto;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego;
- 5) symbol terenu UZ oznacza przeznaczenie: zabudowa usług zdrowia.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **budynek o wartościach zabytkowych** – wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz budynek wskazany adresowo w ustaleniach szczegółowych chroniony ustaleniami planu;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, 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) **obowiązująca linia zabudowy** - wyznaczająca położenie lica budynku;
- 4) **powierzchnia zabudowana (powierzchnia zabudowy)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 5) **przedogródek** -część niezabudowana działki, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku), przeznaczona dla dojazdu lub dojścia na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej;
- 6) **reklama** – przekaz w dowolnej formie wizualnej zawierający informację lub wypowiedź, popularyzujący osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 7) **reklama wbudowana** – tablica, urządzenie lub inny nośnik informacji wizualnej wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi integralny kompozycyjnie element wyposażenia elewacji.
- 8) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wolno stojąca nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 9) **tablica informacyjna** – tablica umieszczona na elewacji budynku o jednorodnej szacie plastycznej i wspólna dla wszystkich podmiotów gospodarczych, zawierająca m.in. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie prowadzonej działalności;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** - mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 6. Teren elementarny S.S.1001.UZ o powierzchni 0,22 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług zdrowia;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi w zakresie pomocy społecznej,
 - b) inne usługi nie przekraczające łącznie 40 m² powierzchni użytkowej obiektu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do 70 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych (ostatnia w stromym dachu);
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 1 do 3,5;
- 5) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 6) zabudowa obrzeżna, pierzejowa, dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) budynek przy ul. T. Starzyńskiego 2 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego osiedla Wały Chrobrego. Wymogi ochrony konserwatorskiej realizują ust. 2, 3;
- 8) dla budynku o wartościach zabytkowych oznaczonego na rysunku planu przy ul. Teofila Starzyńskiego 2 obowiązuje:
 - a) dla budynku frontowego utrzymanie:
 - gabarytów bryły budynku, formy i materiału pokrycia dachu, dopuszcza się okna połączeniowe od strony wschodniej,
 - kompozycji elewacji frontowej symetrycznej z alternacją kondygnacji, z elementami klasycystycznymi, na osi ryzalit w formie frontonu z portykiem kolumnowym,
 - detalu architektonicznego frontu m.in.: kolumn, lizen, medalionów, wazonów, posągów, gzymsu koronującego, portalu,
 - wykończenia i okładzin elewacji frontowej: wysokiego cokołu z płyt kamiennych, cegły licowej z detalem ceglany,
 - na elewacji frontowej drewnianego materiału, formy i usytuowania stolarki okiennej kondygnacji nadziemnych, z symetrycznym podziałem okna na 4-skrzydła, skrzydło z 3-półowym podziałem szprosami,
 - na elewacji tylnej kompozycji elewacji z wysokim cokołem boniowanym i rozmieszczeniem osi okiennych,
 - b) dla budynku oficyny utrzymanie kompozycji elewacji z wysokim cokołem boniowanym i rozmieszczeniem osi okiennych;
- 9) zakaz nadbudowy budynku frontowego,
- 10) zakaz przekształceń elewacji frontowej i jej ocieplania od zewnątrz,
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacji frontowej budynku,
- 12) zakaz lokalizacji reklam:
 - a) wolno stojących na terenie przedogródka,

- b) wbudowanych w elewację frontową budynku;
- 13) dopuszcza się lokalizację jednej tablicy informacyjnej na elewacji frontowej budynku, przy portalu wejściowym, związanej z zakresem prowadzonych usług w budynku;
- 14) tablica pamiątkowa upamiętniająca wydarzenia z 17 grudnia 1970 roku do utrzymania w miejscu istniejącej ekspozycji;
- 15) obowiązuje utrzymanie przedogródka z:
 - a) zagospodarowaniem zielenią niską,
 - b) istniejącym ogrodzeniem niskim - podmurówką dekorowaną kulami w narożnikach i elementami metaloplastyki;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 0,22 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Teofila Starzyńskiego, poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Henryka Pobożnego poprzez wnętrze kwartału zabudowy – działki oznaczone na rysunku planu nr 21/5 obręb 1030 i nr 18 obręb 1029;
- 3) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu m.in. w ulicy Starzyńskiego;
- 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 urządzane 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 7;
- 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) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 7) 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;
- 8) nakazuje się gromadzenie odpadów (w tym medycznych) w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

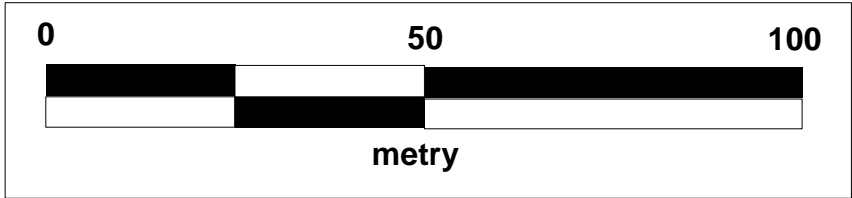
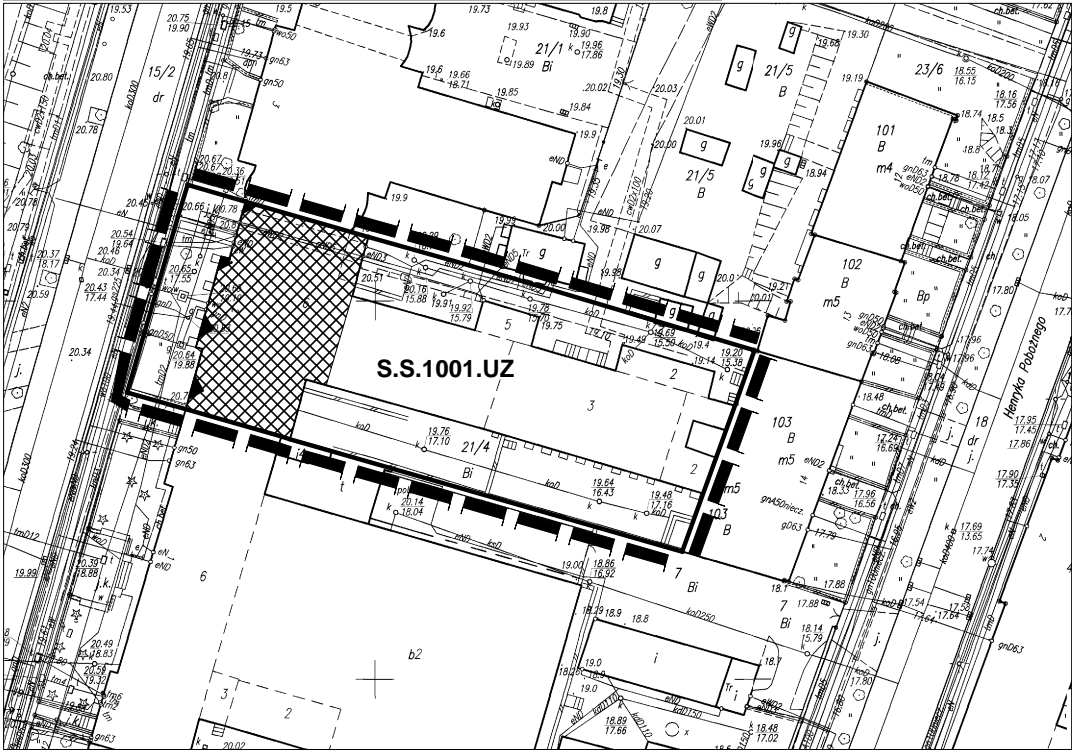
§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Stare Miasto - Starzyńskiego 2" w Szczecinie



LEGENDA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- SYMBOL DZIELNICY - ŚRÓDMIEŚCIE
- SYMBOL OSIEDLA - STARE MIASTO
- KOLEJNY NUMER PLANU W OSIEDLU
- NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

OZNACZENIE SYMBOLU TERENU

- USŁUGI ZDROWIA

OZNACZENIA GRAFICZNE

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH

skala 1:1000

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

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

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

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Starzyńskiego 2” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 29 grudnia 2014 roku do dnia 20 stycznia 2015 roku nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałę podjęto na wniosek Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Czesława 9, która wnioskuje o wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji usług medycznych na nieruchomości przy ul. Starzyńskiego 2.

Wprowadzenie takiego zapisu zapewni mieszkańcom Szczecina dostęp do usług medycznych świadczonych w dotychczasowej lokalizacji.