

**UCHWAŁA NR XXXIII/893/17**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 12 września 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 3” 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:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/256/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 3” 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 „Osów - Miodowa 3” w Szczecinie na obszarze dzielnicy Zachód, osiedla Osów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni około 2,486 ha:

- 1) w rejonie ul. Junackiej;
- 2) w rejonie ul. Miodowej;
- 3) w rejonie ul. Uroczej;
- 4) w rejonie ul. Moczarowej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach około:

- 1) Z.O.2112.MN - pow. 0,993 ha;
- 2) Z.O.2113.US - pow. 0,032 ha;
- 3) Z.O.2114.MN - pow. 0,387 ha;
- 4) Z.O.2115.MN - pow. 0,743 ha;
- 5) Z.O.2116.MN - pow. 0,088 ha;
- 6) Z.O.2117.KDW - pow. 0,068 ha;
- 7) Z.O.2118.KDW - pow. 0,043 ha;
- 8) Z.O.2119.ZP - pow. 0,132 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług sportu, zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa 3” w Szczecinie w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z dwóch arkuszy będących integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta 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 podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - symbol dzielnicy Zachód;
- 2) O - symbol osiedla Osów;
- 3) 2112 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) US - teren usług sportu,
  - c) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - d) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

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 podziałów nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 3) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. 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 25 stopni;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obszar ruchu uspokożonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 11) **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, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, 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 dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na terenach MN dopuszcza się sklepy o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw,
  - b) elektrowni wiatrowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług obsługi pojazdów, takich jak: warsztaty naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa itp.

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacją i przebudową dróg;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) zakazuje się nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra, związanych z realizacją zabudowy, parkingów i dojazdów.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu;
- 4) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;

- 6) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) na terenach MN w przypadku rozbudowy, przebudowy obowiązuje zachowanie geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 8) na terenach MN dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości  $1,5 \div 2,0$  m lub okien połaciowych;
- 9) na terenach MN obowiązuje wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 4,0 m;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 11) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych 1,0 m, a w przypadku sieci i urządzeń o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danej sieci lub urządzenia; ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu sieci kanalizacyjnej 4,0 m;
- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 13) 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;
- 14) ustala się strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą wszystkie tereny elementarne, w granicach której występuje wartościowy krajobraz podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg: 18,0 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją +/- 20 stopni;
- 3) pkt 2 nie dotyczy dróg wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi oraz działek inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnią będą drogi: Z.O.2117.KDW i Z.O.2118.KDW oraz przebiegające na obrzeżach obszarów objętych planem ulice Miodowa, Junacka i Mokra;

- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) ustala się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów według poniższej tabeli:

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
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Sklepy	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
3.	Restauracje, kawiarnie, inne	2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
4.	Biura, gabinety	2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
5.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - użytkowania sezonowego (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) 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, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu);
  - 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) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu);
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu);
  - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
  - 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
  - 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii;
  - 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub 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;
  - 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;

- 16) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, sieć ciepła -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 18) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny Z.O.2112.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) obszar zagrożony wystąpieniem ruchów masowych ziemi oznaczony na rysunku planu;
- 4) zakazuje się nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z realizacją zabudowy i dojazdów.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,8;
- 3) wysokość budynków istniejących do zachowania;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się przekrycie budynków gospodarczych i garażowych dachami płaskimi;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o wysokości maksymalnie 4,5 m, krytych dachem dwu lub czterospadowym, o spadku minimum 20 stopni;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

###### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

###### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Miodowej (poza obszarem planu), ulicy dojazdowej (poza obszarem planu, wzdłuż zachodniej granicy 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 i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji.

##### **§ 8. Teren elementarny Z.O.2113.US**



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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportowo – rekreacyjne, Szczecińska Gubałówka;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych obiektów towarzyszących, związanych z obsługą terenu.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 85%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu: korty tenisowe, mini-golf, boiska wielofunkcyjne, lodowisko itp..

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu ulicy dojazdowej (poza obszarem planu, wzdłuż zachodniej granicy planu);
- 2) dopuszcza się dojazd z ul. Lisiej Góry poprzez teren przylegający do wschodniej granicy planu;
- 3) nie obowiązują wymogi dotyczące realizacji miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

## **§ 9. Teren elementarny Z.O.2114.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się przekrycie budynków gospodarczych i garażowych dachami płaskimi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Uroczej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Wiśniowej (poza obszarem planu);

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej oznaczonej na rysunku planu.

### **§ 10. Teren elementarny Z.O.2115.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się przekrycie budynków gospodarczych i garażowych dachami płaskimi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.O.2117.KDW, Z.O.2118.KDW i ul. Moczarowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.O.2117.KDW, Z.O.2118.KDW oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

### **§ 11. Teren elementarny Z.O.2116.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren lokalizacji zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej typu garaże, pomieszczenia gospodarcze, altany itp.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki;
- 1) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych, garażowych, altan itp.;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,0 – 0,15;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m,
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się dowolną wielkość nowo wydzielonej powierzchni działki budowlanej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulic: Junackiej, Mokrej (poza obszarem planu);
- 2) nie obowiązuje realizacja miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.O.2116.MN oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji.

### **§ 12. Teren elementarny Z.O.2117.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się funkcjonowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 12,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 13. Teren elementarny Z.O.2118.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,7 m do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 14. Teren elementarny Z.O.2119.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącej rzeźby terenu z dopuszczeniem nieznacznych zmian związanych z realizacją zieleni parkowej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) zakaz zabudowy terenu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 4) realizacja elementów wyposażenia terenu z materiałów naturalnych.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulic: Junackiej, Mokrej (poza obszarem planu);
- 2) nie obowiązuje realizacja miejsc postojowych.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Junackiej i ul. Mokrej (poza obszarem planu).

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 15. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 24 poz. 467), zmieniona Uchwałą Nr XIX/543/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 4.06.2012 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa” w Szczecinie pod nazwą „Osów - Miodowa 2” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1545).

§ 16. 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 całego obszaru planu.

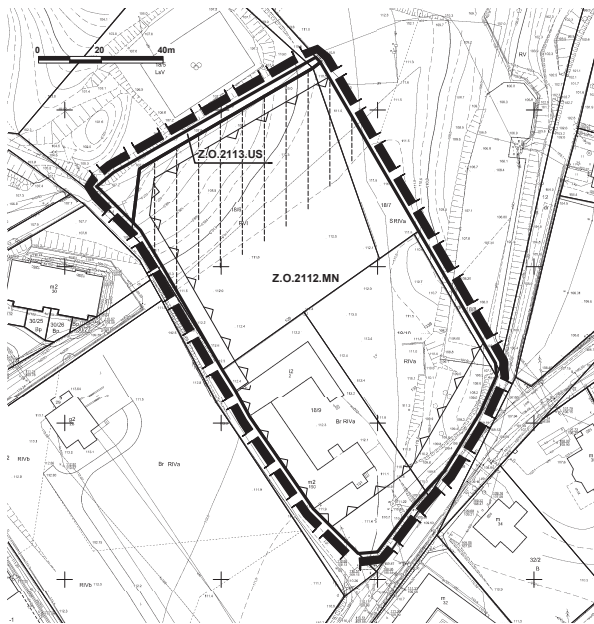
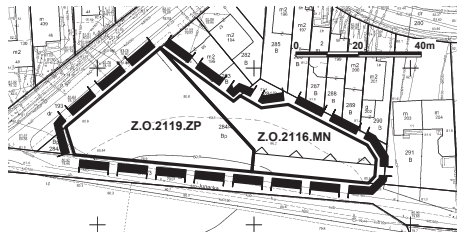
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Mariusz Bagiński**

Załącznik Nr 1 ark 1 do uchwały Nr XXXIII/893/17  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 12 września 2017 r.



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
ARKUSZ 1  
DO UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"OSÓW - MIODOWA 3" W SZCZECINIE

skala 1:1000



LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
	SYMBOL DZIELNICZY ZACHÓD
	SYMBOL OSIEDLA OSÓW
	NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

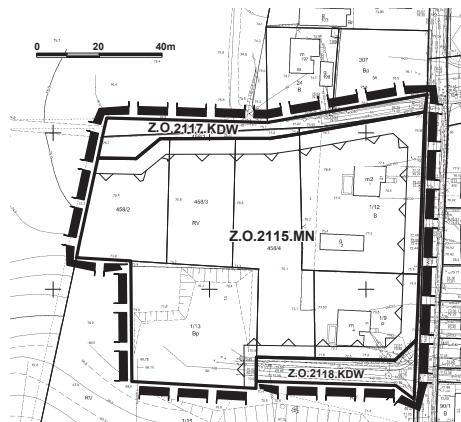
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN USŁUG SPORTU
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA

	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBSZAR ZAGROŻONY WYSTĄPIENIEM RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI
	ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA

Rysunek mppz opracowano na mapie zasadniczej.

Załącznik Nr 1 ark 2 do uchwały Nr XXXIII/893/17  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia 12 września 2017 r.



**Załącznik Nr 1**  
**ARKUSZ 2**  
 DO UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 "OSÓW - MIODOWA 3" W SZCZECINIE

skala 1:1000



LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
	SYMBOL DZIELNICZY ZACHÓD
	SYMBOL OSIEDLA OSÓW
	NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN USŁUG SPORTU
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA

	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBSZAR ZAGROŻONY WYSTĄPIENIEM RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI
	ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA

Rysunek przygotowany na mapie zasadniczej.

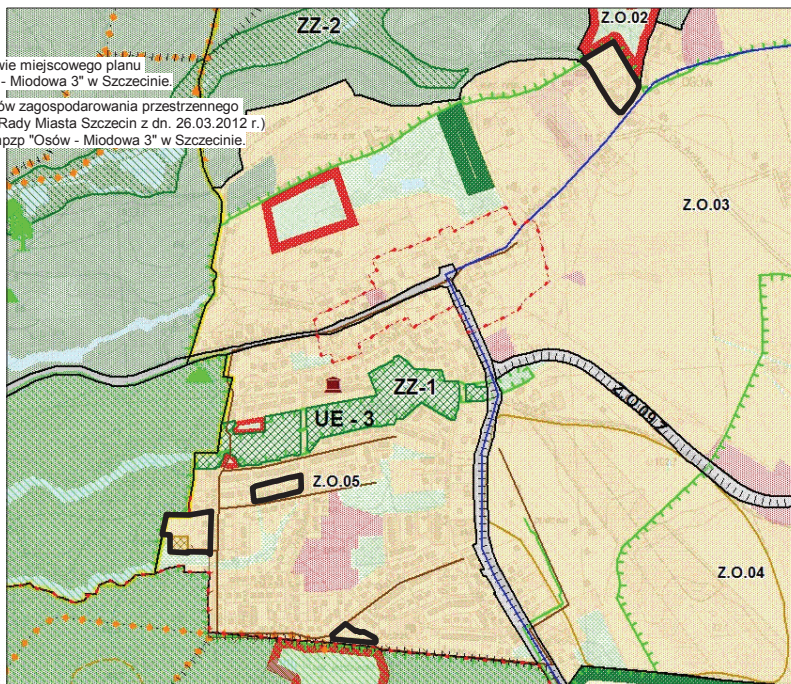
**Załącznik nr 2**

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów - Miodowa 3" w Szczecinie.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Osów - Miodowa 3" w Szczecinie.

Skala 1: 10 000

 granice terenów objętych planem



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
-  GRANICA MIASTA
-  GRANICE OMINI SĄSIEDNIICH
-  GRANICE OSIEDLI
-  GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
-  GRANICE ODZIAŁYWANIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedla; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
-  GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO USCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  TERENY ZAMKNIĘTE
-  MORSKIE WODY WNIĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
-  WODY ŚRÓDLĄDOWE
-  LASY
-  ZIELEŃ CEMENTARNA
-  ZIELEŃ URZĄDZONA
-  ZIELEŃ NATURALNA
-  OGRODY DZIAŁKOWE
-  OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
-  ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  ZABUDOWA MIESZKANOWA WILLOWODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI:**
-  OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
-  USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELEŃ
-  PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
-  PARKI TECHNOLOGICZNE
-  ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
-  PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
-  TERENY DO ZALESIENIA
-  CENTRUM SPORTOWO-REKREACYJNO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
-  OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
-  ŚCISŁE CENTRUM
-  LOTNISKO LOKALNE








**KOMUNIKACJE:**

































-  S.C.15.Z ULICE ZBIORCZE
-  S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
-  D.S.04.G ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  D.K.12.S DRÓGI EKSPRESOWE
-  D.K.11.A AUTOSTRADY
-  KM WYDZIELONE TERENY POD SST
-  WĄŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIEKAWYCH I OSOBOWYCH
-  PARKINGI STRATEGICZNE
-  TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
-  TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
-  WĄŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEJAZDOWE
-  ZAJAZDNIĘ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
-  LINIE KOLEJOWE
-  STACJE KOLEJOWE
-  TERENY KOLEJOWE
-  OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIAZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
-  MORSKI TOR WODNY
-  ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
-  GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
-  GRANICA POMIĘDZY III I II STREFĄ PARKOWANIA

**TURYSTYKA I SPORT:**
































-  WĄŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
-  TRASY KONNE
-  TRASY KAJAKOWE
-  OBIEKTY SPORTOWE

**INŻYNIERIA:**

-  UJĘCIA WODY
-  PLANOWANA ROZBIWKA UJĘĆ WODY
-  TERENY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
-  ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
-  PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
-  MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
-  PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

-  STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
-  PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
-  KOLEKTORY SANITARNE
-  PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
-  RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
-  PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
-  KANALIZACJA DESZCZOWA
-  PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  TEREN ELEKTROCIĘPŁOWNI
-  GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
-  PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIE 220 kV i 400 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIE 220 kV
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEJ NAPIĘCIE 110 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEJ NAPIĘCIE 110 kV
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCIE 110 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCIE 110 kV
-  CIEPŁOWNIE
-  MAGISTRALNE CIEPŁNIE
-  PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNIE
-  WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
-  PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
-  POMPOWNIE MELIORACYJNE
-  PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
-  OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
-  GRANICE GŁOWINY ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
-  PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
-  STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
-  INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCYJAMI TOWARZYSZĄCYM

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

-  OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  STREFA "E" OCHRONY EKSPLOZCYJII
-  STREFA "WI" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STREFA "WII" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STREFA "WII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
-  GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
-  PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
-  ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
-  PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
-  ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
-  PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
-  ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
-  PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
-  SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
-  GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
-  GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
-  PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
-  PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
-  OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
-  ZŁOŻA KOPALIN
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELEŃ MIĘSKIELI" (SZM)
-  OBSZARY DO REKULTYWACJI
-  ZAKAZ ZABUDOWY
-  OGRANICZONEGO ZAKAZU ZABUDOWY



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/893/17

Rady Miasta Szczecin

z dnia 12 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa 3” 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:**

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/893/17

Rady Miasta Szczecin

z dnia 12 września 2017 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa 3” 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 uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa 3” w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 14 kwietnia 2017 r. do 5 maja 2017 r. W wyznaczonym okresie na składanie uwag do projektu planu, wpłynęło łącznie 6 uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 6 czerwca 2017 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zagadnień poruszanych w uwagach zgłoszonych do projektu planu:

**1) uwagi dotyczące terenu elementarnego Z.O.2115.MN.**

- a) Uwaga dotycząca włączenia działki nr 1/13 z obrębu 2019 (oznaczona w obowiązującym planie jako teren elementarny Z.O.2022.KPS) do przyległego terenu elementarnego Z.O.2023.ZP. Brak potrzeby powiększania powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w rejonie ulicy Moczarowej. Istnieje potrzeba zachowania ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i naturalnej w granicach Osiedla Osów. Teren powinien zostać udostępniony ogółowi mieszkańców na podobnych warunkach jak sąsiadujący teren elementarny Z.O.2023.ZP. Wielokrotnie teren po byłej przepompowni wskazywany był jako potencjalne miejsce rekreacji i wypoczynku oraz integracji mieszkańców. Projektowana zabudowa terenu stoi w sprzeczności z wolą mieszkańców Osowa oraz nie sprzyja ochronie sąsiadującego ciekłu Zielonka.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Teren działki 1/13 z obrębu 2019 należy do ZWiK, działka do tej pory rezerwowana była dla istniejącej przepompowni ścieków. Z uwagi na fakt, że została zlikwidowana a teren uwolniony, ZWiK wystąpił z wnioskiem o zmianę planu i przeznaczenie terenu Z.G.2022.KPS pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co zostało uwzględnione. Teren posiada dostęp od strony drogi wewnętrznej, dz. nr 1/14 z obrębu 2019 – ul. Moczarowej. Dopuszczona zabudowa na tym terenie Z.O.2115.MN będzie możliwa wyłącznie po spełnieniu ustaleń planu, ograniczających powierzchnię zabudowy do 40 %, minimalną powierzchnię biologicznie czynną od 60%, wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,01 do 0,45 oraz wysokość zabudowy maksymalnie do 9,5 metra, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne. Projektowana zabudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na rzekę Zielonka, oddaloną od przedmiotowego terenu, rzeka płynie w terenie przeznaczonym na zieleń.

- b) W świetle niejednoznacznych aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz często stosowanych praktyk przez deweloperów wykorzystujących lukę prawną w zakresie przekształceń budynków jednorodzinnych w wielorodzinne, żądanie wprowadzenia do planu dodatkowych zapisów kategorycznie wykluczających przekształcenie albo zabudowę wielorodzinną, bliźniaczą, szeregową oraz grupową na terenie Z.O.2021.MN oraz Z.O.2022.KPS (w załączeniu wydruk opublikowanego na portalu Gazety Prawnej artykułu opisującego ww. kwestię), brak zgody na przekształcenie zabudowy na terenie w sposób, jaki zabudowany jest teren Z.O.2044.MN.U (ul. Chorzowska – poza granicami planu), sprzeciw w sprawie dopuszczenia funkcji usługowej na ww. terenie (dotychczasowy plan wskazywał dla Z.O.2021.MN na teren zabudowy jednorodzinnej z wyłączeniem usług), która zwiększy obciążenie hałasem oraz obniży komfort życia mieszkańców pobliskich nieruchomości, ustalenia dla terenu elementarnego Z.O.2022.KPS powinny być tożsame z dotychczas obowiązującymi ustaleniami dla terenu elementarnego Z.O.2021.MN. Uchwalenie planu bez zmian będzie skutkowało obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości, właściciele wystąpią o odszkodowania.

**Uwaga częściowo uwzględniona.**

Uwzględniono uwagę w zakresie wprowadzenia w ustaleniach dla terenu Z.O.2115.MN zapisu o zakazie lokalizacji usług, tym samym zapis jest tożsamy z aktualnie obowiązującym mpzp, na terenie nie będzie można realizować usług. Dodatkowo wprowadzono wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,45 ograniczający intensywność zabudowy na nowych działkach. Intensywność nowej zabudowy będzie nawiązywać do intensywności istniejącej.

Nie uwzględniono wprowadzenia zapisów do planu o kategorycznym zakazie realizacji zabudowy wielorodzinnej, ponieważ plan przeznacza teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, tym samym nie ma możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. Zgodnie z artykułem załączonym do uwagi w sprawie zaświadczenia o samodzielności lokali należy wyjaśnić, że w przytoczonej w artykule procedurze, nie są brane pod uwagę w ogóle ustalenia planów miejscowych. Jest to luka prawna, która zostanie wyeliminowana w zmianach przepisów prawnych (zgodnie z art. w gazecie). Tylko powiązanie zaświadczeń o samodzielności lokali i planów miejscowych pozwoli na zakończenie przytaczanych praktyk.

Kwestia zabudowy terenu Z.O.2044.MN,U (obowiązujący mpzp), gdzie wzdłuż ul. Chorzowskiej, dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolno stojącą i bliźniaczą, nie ma związku z omawianym terenem.

W projekcie planu w terenie Z.O.2115.MN dopuszczona jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolno stojąca. Nie ma zagrożenia, że powstaną budynki bliźniacze, wielorodzinne lub inne, które mogłyby spowodować obniżeniem wartości nieruchomości.

- c) Uwaga dotycząca wprowadzenia zapisów w zakresie ograniczenia liczby budynków na jednej działce budowlanej. Mając na uwadze fakt, że położone przy zachodniej stronie ulic Moczarowej nieruchomości stanowią duże działki z niską intensywnością zabudowy wprowadzenie wnioskowanego ograniczenia będzie skutkowało zachowaniem spójności przestrzennej tego obszaru i uniemożliwi realizację inwestycji nie wpisującej się w istniejący krajobraz oraz negatywnie wpływający na środowisko przyrodnicze (np. realizacja kilku małych domów jednorodzinnych na działce o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>).

**Uwaga nie uwzględniona.**

W mpzp nie ogranicza się liczby budynków na jednej działce, ustala się natomiast konkretne wskaźniki w planie jak maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, które ograniczają docelową powierzchnię zabudowy działki, tym samym ograniczają ilość budynków na działce budowlanej.

- d) Uwaga dotycząca naniesienia na rysunku planu brakującej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony lasu, czyli minimalnej odległości wynikającej z przepisów prawa jaka musi zostać zachowana od granicy lasu przy zabudowie jednorodzinnej.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Odległości zabudowy od granicy lasów od zabudowy regulowane są odrębnymi przepisami (warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Po wejściu w życie planu przepisy te będą regulować odległości od granicy działki leśnej do projektowanej zabudowy. W planie nie przytacza się przepisów odrębnych z obowiązujących rozporządzeń czy ustaw. Plan jako prawo miejscowe określa warunki zabudowy, a obowiązujące przepisy odrębne dodatkowo nakładają na każdą inwestycję kolejne warunki do spełnienia. Dopiero po spełnieniu wszystkich warunków określonych przepisami, w tym także planu miejscowego, może być wydana zgoda na inwestycję.

- e) Uwaga dotycząca wprowadzenia strefy K ochrony krajobrazu kulturowego na obszarze Z.O.2021.MN (docelowo Z.O.2115.MN) oraz jednoczesnego pozostawienia przedmiotowej strefy na przylegających bezpośrednio do lasu terenach Z.O.2019.MN, Z.O.2024.MN, Z.O.2023.ZP.

**Uwaga uwzględniona.**

Uzupełniono w projekcie plan zapisy dotyczące strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

- f) Uwaga dotycząca występowania zaskrońca zwyczajnego na terenie Z.O.2019.MN oraz Z.O.2021.MN, gdzie zidentyfikowano występowanie zaskrońca zwyczajnego i nie wykluczone jest, że ten gatunek chroniony ze względu na brak zabudowy bytuje również na terenach Z.O.2022.KPS. Powyższa kwestia powinna zostać uwzględniona przed ostateczną akceptacją planu zagospodarowania.

**Uwaga uwzględniona.**

W planie jest zapis, mówiący o ochronie stanowisk zwierząt gatunków chronionych. Zapis był w projekcie planu na wyłożeniu do publicznego wglądu.

**2) Uwagi dotyczące terenu elementarnego Z.O.2116.MN,U**

Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu Z.O.2116.MN,U na zieleń urządzoną parkową. Wprowadzenie zakazu realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych, zachowanie istniejącej rzeźby terenu z dopuszczeniem nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji parkowej, zakazu makroniwelacji terenu, zakazu zabudowy terenu, zakazu lokalizacji obiektów tymczasowych, zakazu lokalizacji reklam, dopuszczenie lokalizacji elementów małej architektury, zakazu stosowania nawierzchni z asfaltu i betonu do utwardzania alejek spacerowych, wykonanie elementów wyposażenia terenu z materiałów naturalnych z wykluczeniem betonu, objęcie terenu strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, wprowadzenie 70% powierzchni biologicznie czynnej. Pozostawienie pozostałej części terenu, obecnie dzierżawionego jako terenu zieleni przydomowej, umożliwienie podziału terenu i przyłączenie fragmentów do działek przy ul. Zawilej na poprawę warunków zagospodarowania, utrzymanie obecnych warunków zagospodarowania.

Teren Z.O.2116.MN,U powinien pozostać w zasobie gruntów komunalnych i być w części wydzierżawiony właścicielom przyległych nieruchomości. Docelowo przedmiotowa nieruchomość powinna być zarezerwowana na potrzeby rozwoju osiedla jako obszar przestrzeni publicznej. Proponowane zmiany stanowią kompromis pomiędzy interesem właścicieli sąsiednich nieruchomości (możliwość dzierżawienia przyległego terenu jak dotychczas) i ogólnym interesem lokalnej społeczności - zagospodarowanie skweru na cele rekreacyjne. Teren elementarny Z.O.2116.MN,U położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wybiegu dla koni i stanowi przedpole ekspozycji krajobrazu z zachowanymi elementami dawnego charakteru osiedla - podmiejskiej wsi. Ponadto stadnina koni przy ul. Junackiej to element charakterystyczny osiedla Osów, który nie powinien być zasłaniany jakkolwiek zabudową.

### **Uwaga częściowo uwzględniona.**

Teren Z.0.2116.MN,U podzielono na dwa tereny o symbolach Z.0.2116.ZP i Z.0.2119.MN. Zmieniono przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na teren zieleni urządzonej i teren zabudowy jednorodzinnej z zakazem zabudowy domami jednorodzinnymi, ale z dopuszczeniem zabudowy uzupełniającej typu garaże, budynki gospodarcze. Po wykupie fragmentów dzierżawionych nie będzie możliwości budowy kolejnych domów jednorodzinnych, a jedynie możliwa będzie realizacja zabudowy uzupełniającej typu garaże, altany itp. Deklarację zakupu dzierżawionych terenów zadeklarowali obecni dzierżawcy, obszar został już zainwestowany, tereny są ogrodzone. Ustalenia planu pozwolą na uporządkowanie zagospodarowania, podział nieruchomości i wykup przez dzierżawców fragmentów obecnie użytkowanych. W ustaleniach dla nowych terenów wprowadzono zapisy zgodnie z intencją zawartą w uwagach.

Nie uwzględniono przeznaczenia całego terenu na zieleni urządzonej, ponieważ nie byłoby wówczas możliwości kontynuacji dzierżawy terenu, a w dalszym etapie podziału terenu i wykupu działek. Możliwość zlikwidowania obecnych dzierżaw wraz zainwestowaniem istniejącym w celu realizacji parku – zieleni ogólnodostępnej dla osiedla wzbudziłaby sprzeciw mieszkańców i Rady Osiedla.