

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław –  
Strzałowska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/953/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie na obszarze osiedla Golęcino – Gocław, w dzielnicy Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,28 ha, ograniczony:

- 1) od północy ul. Rolną;
- 2) od wschodu terenem niezabudowanym położonym na skarpie prowadzącej w kierunku ul. Krzemienieckiej;
- 3) od południa terenem niezabudowanym położonym u zbiegu ul. Strzałowskiej i ul. Krzemienieckiej;
- 4) od zachodu ul. Strzałowską.

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

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) G – symbol osiedla Gołęcino – Goław;
- 3) 1108 ÷ 1110 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu elementarnego:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **dach stromy**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju

krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 12) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry Systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 13) **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 wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szalkak pospolity, trzmielina,
  - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
  - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
  - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
  - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
  - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
  - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

14) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni.

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

- 1) obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.G.1108.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.G.1109.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem dla zabudowy usługowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której występuje układ przestrzenny o wartości historycznej, z zachowaną historycznie ukształtowaną strukturą urbanistyczną; w granicach strefy obowiązuje:
  - a) utrzymanie układu przestrzennego i sylwety zespołu od strony ulic,
  - b) utrzymanie powiązań widokowych,
  - c) zachowanie czytelności historycznego układu ulic, linii zabudowy,
  - d) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,
  - e) utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
  - f) utrzymanie jednolitego pokrycia i kolorystyki dachu na poszczególnych budynkach frontowych;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) przy ul. Strzałowskiej 13 (kamienica),
  - b) przy ul. Strzałowskiej 19a (budynek mieszkalny jednorodzinny);
- 3) w obiektach o wartościach zabytkowych obowiązuje:
  - a) utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu i kompozycji elewacji od strony ulicy z dopuszczeniem przebudowy elewacji bocznych w sposób nawiązujący do kompozycji architektonicznej reszty obiektu,
  - b) zachowanie wysokości linii nadproży oraz rozmieszczenia, wykroju, liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy,
  - c) zachowanie i utrzymanie detali elewacji frontowej budynku – opasek i płycin okiennych, opaski drzwiowej, gzymsu międzykondygnacyjnego i koronującego,
  - d) zakaz stosowania zewnętrznej termoizolacji na elewacji frontowej od strony ulicy;
- 4) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do budynku rozebranego;
- 5) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w obrębie której ochronie podlega tarasowy układ zabudowy na wzgórzu i jego ekspozycja od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie;
- 6) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje:

- a) tworzenie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie w formie tarasowego układu zabudowy i zieleni wzdłuż ul. Strzałowskiej,
  - b) utrzymanie niezakłóconych widoków na tarasowy układ zabudowy z przestrzeni publicznych, w tym ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni;
- 7) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach,
  - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, galerii, tarasów – maksymalnie do 1,2 m, okapów, gzymsów wieńczących oraz innych elementów budynku – maksymalnie do 0,7 m;
- 9) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lica budynków oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 16;
- 10) w budynkach mieszkalno - usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 11) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 15) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do najwyższego punktu przekrycia dachu: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 m dla budynku krytego dachem płaskim;
- 16) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;

- 19) ustala się pas techniczny - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości:
- 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 20) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m;
- 22) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- ustala się powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Rolną, Strzałowską, Światowida;
- przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 – 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;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/ 1 mieszkanie	0 mp	0 mp
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/ 1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/ 1 mieszkanie
4.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	nie mniej niż 1 mp/ 50 łóżek
6.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow.	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow.	0,6 – 1,6/100 m <sup>2</sup> pow.

		użytkowej*	użytkowej*	użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/ 1 gabinet
10.	Miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/ 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
12.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych.

### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonego w planie terenu komunikacyjnego oraz dojeżdż i dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;



- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji),
  - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
- 12) 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 telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

#### **6. 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) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3.**

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

#### **§ 7. Teren elementarny P.G.1108.MN – powierzchnia 1,42 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług wbudowanych na działkach nr 5/6 i 5/9 z obrębu 3091.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi co najmniej dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 ° do 45 °;
- 4) budynki gospodarcze i garażowe kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Strzałowskiej 19a, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 8) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.G.1110.KDW, z ul. Strzałowskiej lub ul. Rolnej, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 8. Teren elementarny P.G.1109.MW,U – powierzchnia 0,83 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 4) dopuszcza się zabudowę usługową na działkach nr 23, 5/34 i 5/35 z obrębu 3091.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach nr: 25 i 5/40 z obrębu 3091: 25%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Strzałowskiej 13, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Strzałowskiej położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 9. Teren elementarny P.G.1110.KDW – powierzchnia 0,04 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

### **Rozdział 4.**

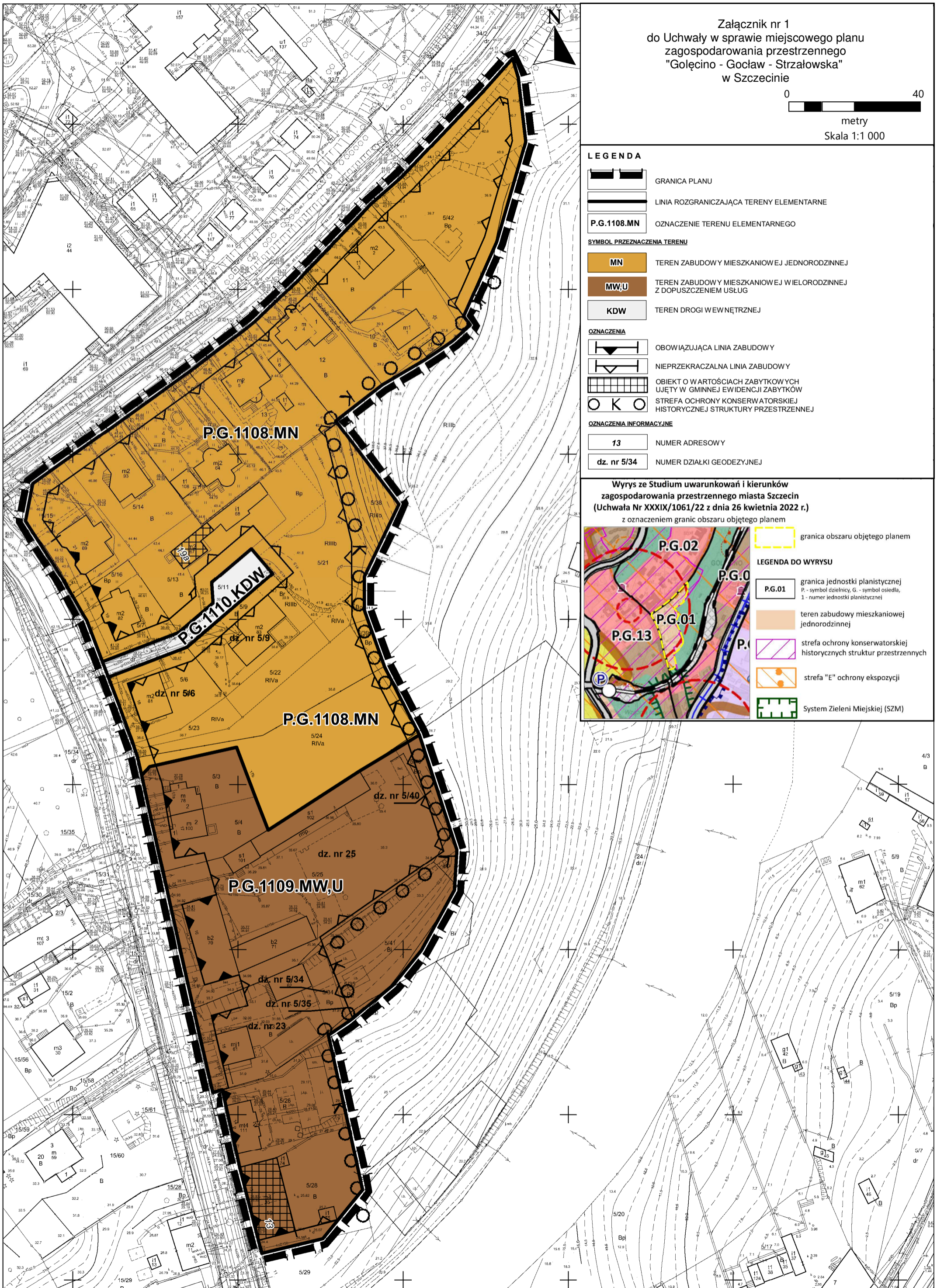
#### **Ustalenia końcowe**

**§ 10.** 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.

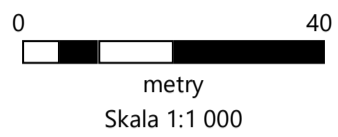
**§ 11.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Gołęcino – Goćław” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2009 r. Nr 16 poz. 665).

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

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



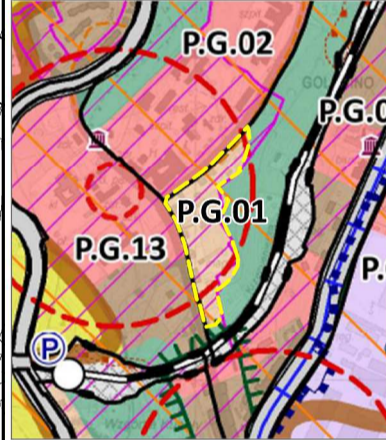
Załącznik nr 1  
do Uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
"Gołęcino - Gocław - Strzałowska"  
w Szczecinie



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- P.G.1108.MN** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU**
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW,U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA**
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 13** NUMER ADRESOWY
- dz. nr 5/34** NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin  
(Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.)  
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



- granica obszaru objętego planem
- LEGENDA DO WYRYSU**
- P.G.01** granica jednostki planistycznej  
P - symbol dzielnicy, G - symbol osiedla,  
1 - numer jednostki planistycznej
- teren zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej
- strefa ochrony konserwatorskiej  
historycznych struktur przestrzennych
- strefa "E" ochrony ekspozycji
- System Zieleni Miejskiej (SZM)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Goćław – Strzałowska” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.08.2022 r. do 15.09.2022 r. oraz w dniach od 12.10.2022 r. do 03.11.2022 r.

**§ 2.** Po pierwszym wyłożeniu, w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 29.09.2022 r. wniesiono 1 uwagę, którą Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył w dniu 30.09.2022 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu planu, dotyczącej włączenia działki 5/41 z obrębu 3091 do terenu elementarnego P.G.1109.MW,U w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej położonej w Szczecinie przy ul. Strzałowskiej 15, złożonej z działek: 23, 5/34 oraz 5/35 z obrębu 3091.

**Uwaga nieuwzględniona**

Nie uwzględniono przyłączenia działki nr 5/41 z obrębu 3091 do posesji przy ul. Strzałowskiej 15. Posesja przy ul. Strzałowskiej 15 została powiększona w 2020 r. o działki nr 5/34 i 5/35 z obrębu 3091, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości.

**§ 4.** Po drugim wyłożeniu, w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 18.11.2022 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXXIII/953/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,28 ha, położony na obszarze osiedla Golęcino – Gocław, w dzielnicy Północ w Szczecinie, ograniczony od północy ul. Rolną, od wschodu terenem niezabudowanym położonym na skarpie prowadzącej w kierunku ul. Krzemienieckiej, od południa terenem niezabudowanym położonym u zbiegu ul. Strzałowskiej i ul. Krzemienieckiej, a od zachodu ul. Strzałowską.

W obszarze planu obowiązuje Uchwała Nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław” w Szczecinie.

W granicach planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi wolno stojące.

Zgodnie z obowiązującym Studium na całym obszarze planu ustalono strefę E ochrony ekspozycji, w obrębie której ochronie podlega tarasowy układ zabudowy na wzgórzu i jego ekspozycja od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- zmianę przeznaczenia części terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, sprzyjającą ochronie kameralnego osiedla domów jednorodzinnych wraz z usługami zdrowia i zielenią.



## **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 opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

#### a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%,
- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,5;

#### b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m; do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m dla zabudowy wielorodzinnej,
- ustalenie maksymalnej wysokości budynków garażowych i gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 m dla budynku krytego dachem płaskim,
- ustalenie kształtu dachów: w dominującej części obszaru dachy strome; garaże i obiekty gospodarcze kryte dachem stromym lub płaskim.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Walory architektoniczne wyznaczają: układ przestrzenny fragmentu osiedla Gołęcino – Gocław oraz architektura obiektów o wartościach zbytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Plan ustala przeznaczenie terenu położonego na zapleczu zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Strzałowskiej, przeznaczonego w obowiązującym planie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zmieniając je częściowo na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Plan dopuszcza usługi wbudowane w obiekty mieszkalne. Ustalenia dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej osiedla i zachowanie jego wyjątkowego w skali miasta charakteru zabudowy, położonej na skarpie wysokiego brzegu Odry.

Walory krajobrazowe kształtowane są zarówno przez specyfikę ukształtowania terenu, na którym zlokalizowane jest osiedle Gołęcino – Gocław (stoki Wzgórz Warszawskich), licznie występującą zieleń, w tym zieleń przyuliczną oraz zieleń ogrodów przydomowych w zabudowie mieszkaniowej. Istotnym walorem naturalnym jest rzeka Odra, której nurt widoczny jest z wyżej położonych posesji m.in. przy ul. Strzałowskiej.

Ustalenia planu ograniczają zabudowę przestrzeni niezabudowanych poprzez wymóg utrzymania wysokiego minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego i niewielki procent zabudowy na działkach.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności

przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że zagospodarowanie omawianego terenu wpłynie w nieznacznie negatywnym stopniu na ogólny stan środowiska, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną oraz zwierzęta. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nawierzchni nieprzepuszczalnych – nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej na terenach niezainwestowanych. Przeciwdziałaniem będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno--zielonej infrastruktury.

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

Na części obszaru planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy występuje układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. W granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) utrzymanie układu przestrzennego i sylwety zespołu od strony ulic,
- b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- c) zachowanie czytelności historycznego układu ulic, linii zabudowy,
- e) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,
- f) utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
- g) utrzymanie jednolitego pokrycia i kolorystyki dachu na poszczególnych budynkach frontowych.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono zasady ochrony.

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

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji dźwigów osobowych, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w północnej części miasta; zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony; istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);
- 3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: przewiduje się powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej na zapleczu działek przy ul. Strzałowskiej.

## **2.7. Prawo własności**

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w około 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie przewiduje się wywłaszczenia gruntów na cele publiczne.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Według zapisów planu w budynkach mieszkalno - usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu zachowują historyczny charakter osiedla, co spełnia oczekiwania wyrażone we wnioskach mieszkańców, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Utrwalenie istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Strzałowska i ul. Światowida umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Gołęcino - Goclaw oraz z dzielnicą Północ.

Plan określa zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynierskiej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie,

odparowanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) i dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej. W planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Gołęcino – Gocław, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych lub wewnętrznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz

efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r., poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Szacowany dochód do budżetu gminy w obszarze planu może zostać powiększony z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów. Wstępna analiza potencjalnych dochodów wskazuje, że główną pozycją będą wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze 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 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław – Strzałowska” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego – zał. nr 4.