

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **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. Wyrys 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, dagleżja, 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 m², 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 najniższym 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 m²,
 - 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 zapewniać 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
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Sklepy	2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	0,2 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	0,2 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
3.	Restauracje, kawiarnie, inne	2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
4.	Biura, gabinety	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
5.	Usługi różne	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	0,1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	0,2 mp/100 m ² 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:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) użytkowania sezonowego (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) 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 inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynierskich 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 czterospadaowym, o spadku minimum 20 stopni;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 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 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.

§ 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 m²;
- 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 m²;
- 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 inżynierskie:

- 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 inżynierskie:

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: zieleni 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

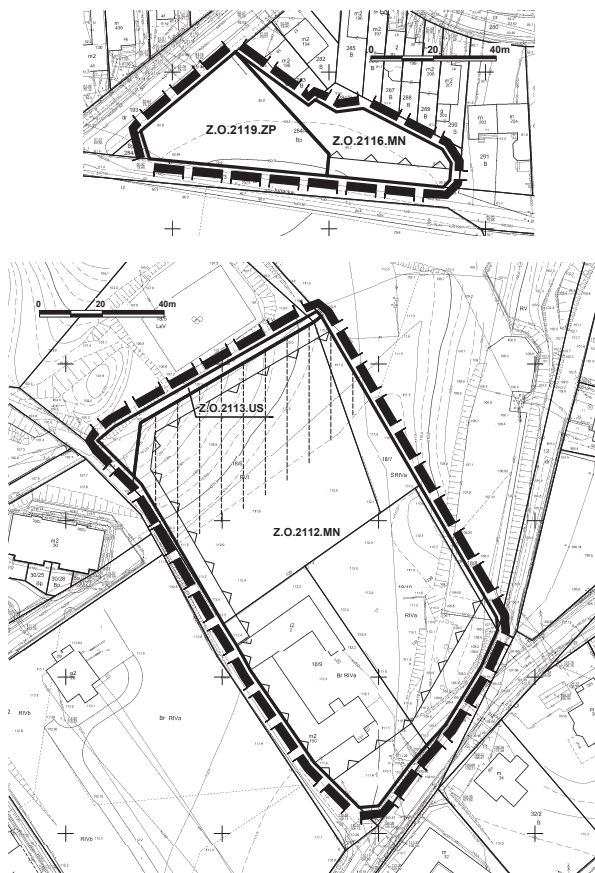
§ 15. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Miodowa” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 24 poz. 467), zmieniona Uchwałą Nr XIX/543/12 Rady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

Załącznik Nr 1 ark 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 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

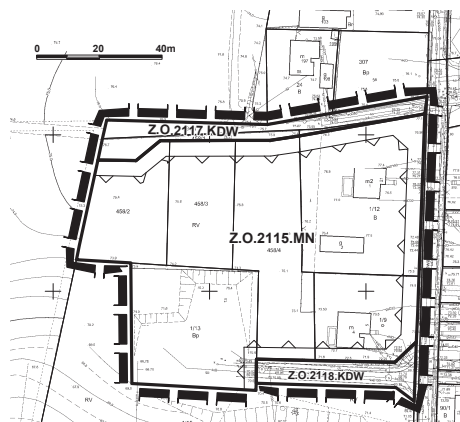
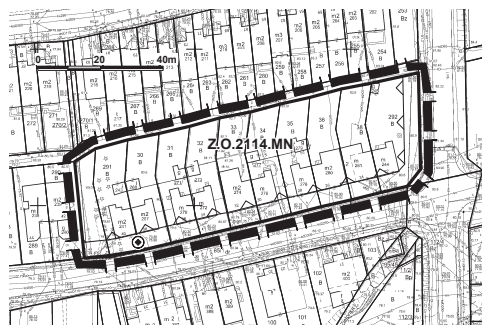
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN USŁUG SPORTU
	ZIELEŃ URZĄDZONA
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA

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

Rysunek mppz opracowano na mapie zasadniczej

Załącznik Nr 1 ark 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 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 DZIELNICY 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

Ryzykne mapy opracowano na mapie zasadniczej.

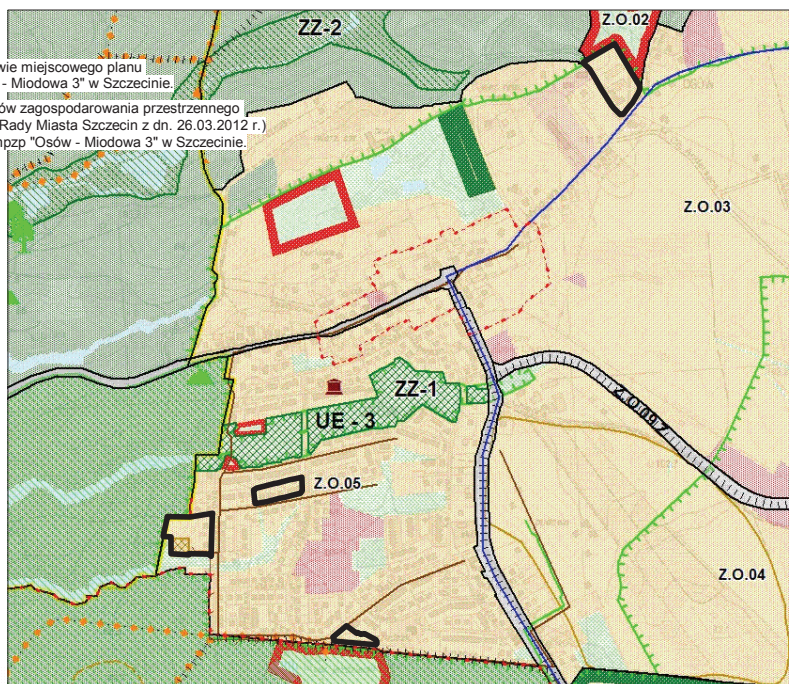
Załącznik nr 2

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 SĄSIEDNICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedla; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORSKIE WODY WNEWTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEŃ CMENTARNA
	ZIELEŃ URZĄDOWA
	ZIELEŃ NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKOWEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELONYCH
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKOWE REFULACJE
	TERENY DO ZALESIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-REKREACYJNO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WĄŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASY I PĘTLE SZCZYNIEŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WĄŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
	ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	LINIE KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PRIORYTETY DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMICZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMICZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

	WĄŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	TERENY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNI WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
	MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNI 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 NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁE
	WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
	PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
	POMPOWNI MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNI MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU OPAKÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZEŁADUNKOWE OPAKÓW
	INSTALACJA DO PRZEKŁAŚCZANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU OPAKÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCYJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA

NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

	OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
	OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKOW 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 OŻYWIWIONEJ / NIEOŻYWIWIONEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWIONEJ / NIEOŻYWIWIONEJ
	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 SIEDLISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZYNIEŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
	OBSZARY DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY
	OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **Rada Miasta Szczecin uchwala, 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 cieku 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 Mocarowej 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 m²).

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 zieleni 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 jakąkolwiek 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.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Osów - Miodowa 3" w Szczecinie został zainicjowany 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.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni 2,486 ha, położone w obszarze osiedla Osów w dzielnicy Zachód. Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów - Miodowa" (Uchwała Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów - Miodowa" w Szczecinie).

Obecnie obszar planu obejmuje w części tereny niezabudowane, m.in. tereny przy ul. Miodowej, graniczące z terenem Szczecińskiej Gubałówki, teren na zapleczu działek przy ul. Moczarowej 15 i 21, a także teren przy ul. Junackiej. Na terenie wzdłuż ul. Uroczej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek osób prywatnych oraz ZWiK Sp. z o. o.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) korektę ustaleń w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, mającą na celu umożliwienie podziału działek m.in. na terenie przy ul. Miodowej,
- b) przyłączenie fragmentu działki należącej do Gminy Miasto Szczecin - wydzielania wewnętrznego przeznaczonego na drogę wewnętrzną KDW - do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu umożliwienia legalizacji garażu znajdującego się częściowo w wydzielaniu KDW,
- c) zmianę przeznaczenia działki należącej do ZWiK Sp. z o. o., na której właściciel dokonał rozbiórki budynków i budowli, w tym przepompowni ścieków, jako obiektów zbędnych w zakresie działalności statutowej, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- d) zmianę przeznaczenia terenu przy ul. Junackiej (w planie obowiązującym: teren usługowy) na teren zieleni urządzonej i teren do przyłączenia do istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- e) korektę ustaleń konserwatorskich i linii zabudowy,
- f) dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów i zasad konstrukcji obecnie tworzonych planów.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 50% do 85% pow. działki budowlanej,
- maksymalnej pow. zabudowy mieszczącej się w przedziale od 15% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,8.

Plan utrzymuje ustalone w obowiązującym planie "Osów - Miodowa" przeznaczenie terenów przy ul. Miodowej oraz ul. Uroczej na zabudowę mieszkaniową. Zmiana dla terenu przy ul. Moczarowej obejmuje korektę zapisów dotyczących parametrów terenu Z.O.2117.KDW oraz przeznaczenie działki nr 1/13 z obrębu 2019 (teren Z.O.2115.MN) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenach dotychczas przeznaczonych na przepompownię ścieków zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania i ujednolici funkcję na tym terenie.

Zmiana przeznaczenia terenu przy ul. Junackiej (w obowiązującym planie teren przeznaczony na

zabudowę usługową), na zieleń urządzoną oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości zabudowy budynkami mieszkalnymi ale z możliwością kontynuacji obecnego zainwestowania tj. dalszego użytkowania i w przyszłości wykupu nieruchomości na cele ogrodów przydomowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i określonym środowiskiem krajobrazowym.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach obszaru planu nie występują wody powierzchniowe. Pomiędzy gruntami budowlanymi występują grunty rolne klasy IV i V. Grunty rolne klasy IV i V są gruntami o najniższej przydatności produkcyjnej, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

Dla obszaru objętego terenem elementarnym Z.O.2113.US wydano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 23 kwietnia 2007 r. na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne (DRW-II-EN-6140-8/07).

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

W obszarze planu nie występują obiekty o wartościach zabytkowych.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla sklepów – min. 0,2 mp na 100 m² powierzchni sprzedaży, dla biur, gabinetów – min. 0,2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej, dla restauracji, kawiarni – min. 0,1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają, nieznacznie modyfikując, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru rozwoju zabudowy. Główną korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie docelowe zagospodarowanie terenu, zapewniające mieszkańcom odpowiednią jakość życia. Ustalenia planu zachowują i chronią istniejące walory krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Tereny rozwoju zabudowy zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina.

- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, zabudowa w zasięgu do 10 min. od przystanku autobusowego.
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:
Obszar planu „Osów - Miodowa” zapewnia w otoczeniu terenów objętych projektem planu „Osów - Miodowa 3” udział terenów publicznych umożliwiających zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi.
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:
Nowa zabudowa przewidziana jest w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Część terenu objętego planem jest własnością osób prywatnych a część terenu należy do Gminy Miasta Szczecin.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. W terenie elementarnym Z.O.2114.MN znajduje się studnia awaryjna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zainwestowania terenu,
- 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: Miodowa, Junacka, Mokra, Moczarowa i Urocza (ulice poza granicami planu).

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu). Odprowadzanie ścieków sanitarnych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu). Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w ulicach: Uroczej, Moczarowej oraz Miodowej, Mokrej, Junackiej, Moczarowej (poza obszarem planu); projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu dopuszcza retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych.

Projekt planu przewiduje: zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn, zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu, a w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii; projekt planu dopuszcza 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: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; projekt planu dopuszcza także budowę źródeł

wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu w terminie 17.11.2015 r. – 9.12.2015 r., a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu od oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Otrzymała się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie wniesiono 6 uwag.

Na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) zostało zamieszczone ogłoszenie o wyłożeniu w określonych terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Osów – Miodowa 3”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Osów – Miodowa 3” pozostały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Osów – Miodowa 3” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości i jakości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Plan nie wprowadza zmian w dotychczasowym sposobie obsługi komunikacyjnej. Obsługa poszczególnych terenów objętych planem przewidziana jest z ulic znajdujących się poza granicami planu tj. ul. Miodowej, ul. Junackiej, ul. Mokrej, ul. Moczarowej i ul. Uroczej oraz dwóch dróg wewnętrznych objętych planem, a planowany sposób zagospodarowania nie będzie miał istotnego wpływu na ich funkcjonowanie.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

W obszarze objętym projektem planu nie występują wydatki obciążające budżet gminy. Analiza ustaleń planu wskazała, że po stronie dochodowej będą wpływy ze sprzedaży fragmentu działki nr 284/4

przy ul. Junackiej (obecne dzierżawy). Pozostałe oszacowania to wpływy z tytułu podatków.

Inne wydatki lub dochody budżetu zostały uwzględnione w prognozie wydatków budżetowych dla planu obowiązującego „Osów – Miodowa 3”.

7. Podsumowanie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa 3” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.