

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/155/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2” 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 „Osów – Podbórzeńska 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Warszewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,64 ha, ograniczony: ul. Kalinową, ul. Maciejkową i ul. Czesława Miłosza.

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

4. Przedmiotem planu są: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2” 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 dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) I – teren infrastruktury technicznej;
- 4) IKP – teren pompowni ścieków;
- 5) IE – teren elektroenergetyki;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1WS, 1.1ZP.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 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.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 5) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°, 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 20°;
- 6) **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, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 10) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
- 2) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) w terenie zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie pnia 12 cm na wysokości 100 cm;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 6) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

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

- 1) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dla parkingów naziemnych obowiązuje:
 - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleni wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 5) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem,

b) przeznaczenie, 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;

6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
- b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
- c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;

7) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się 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;

a) 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	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalny	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
2	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
3	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
4	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/30 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	1 mp/30 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
5	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				

b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,

c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Kalinowa, Maciejkowa, Czesława Miłosza (poza obszarem planu);
- 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów układu komunikacyjnego, w szczególności chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego oraz w terenach infrastruktury technicznej,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne 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 (nie dotyczy terenów infrastruktury), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych), obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych i kanałów portowych,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieku „Warszewiec”:
 - a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieku,
 - c) zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieku za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

- d) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) ustala się utrzymanie istniejących drenaży; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub lokalnych systemów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego 1MW, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 13) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 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

§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 1,58 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi w parterach budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania jego ciągłości w przypadku obsługi komunikacyjnej z ul. Czesława Miłosza;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) od strony ulicy Czesława Miłosza obowiązuje kształtowanie sylwety poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych w taki sposób, by obiekty budowlane, zieleń i obiekty naturalne (w tym ukształtowanie terenu), dostosowane były do siebie pod względem estetycznym i tworzyły czytelną spójną formę krajobrazową;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kalinowej, ul. Maciejkowej lub ul. Czesława Miłosza poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 6. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 1,99 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1WS: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) ciągu pieszojezdnego pomiędzy terenami 1MW a 1IKP,
 - e) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - f) placów zabaw,
 - g) wybiegu dla psów;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych, za wyjątkiem terenu wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) z ul. Kalinowej poza obszarem planu;
 - b) dopuszcza się powiązanie z ulicami: Calineczki i Królowej Śniegu poza obszarem planu;

- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy;
- 4) w terenie występuje zbiornik retencyjny;
- 5) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu niezależnie od § 4 ust. 5 pkt 1 lit. d.

§ 7. Teren elementarny II (powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren infrastruktury technicznej – inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Widokowej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje pompownia ścieków sanitarnych;
- 4) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 8. Teren elementarny IIKP (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren pompowni ścieków.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kalinowej poza obszarem planu, poprzez teren 1ZP;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny IIE (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa SN/nn.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kalinowej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

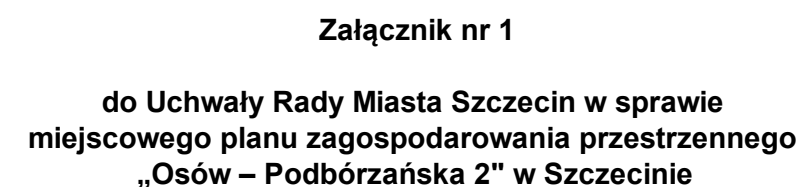
Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 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 w części Uchwała Nr IX/182/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 września 2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 97 poz. 1669 z dnia 29 października 2003 r.), zmieniona Uchwałą Nr VIII/N/1248/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Osów – Podbórzeńska” w Szczecinie pod nazwą „Osów – Podbórzeńska 1” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 80 poz. 1499 z dnia 20 sierpnia 2010 r.).

§ 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.



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	SZPALER
1MW	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1.1WS	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
I	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
IKP	TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
IE	TEREN ELEKTROENERGETYKI
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Podbórzeńska” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2” w Szczecinie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska 2” zostało zainicjowane Uchwałą VII/155/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2024 roku.

W granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „Osów – Podbórzeńska” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr IX/182/03 z dnia 22 września 2003 r.) i „Osów – Podbórzeńska 1” (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr VIII/N/12/1248/10 z dnia 15 lipca 2010 r.)

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,60 ha, w rejonie ulicy Kalinowej w osiedlu Warszewo w dzielnicy Północ.

W obszarze planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Sporządzenie planu ma na celu zmianę obowiązujących zapisów dotyczących obsługi inżynierskiej dla stworzenia optymalnych warunków dla sieci inżynierskich w tym obszarze oraz umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od ulicy Czesława Miłosa.

Po 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), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (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.

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów oraz wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury).

Wprowadzone w planie ustalenia dla poszczególnych terenów mają za zadanie zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Warszewo. W planie określono parametry i warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami. Obszar objęty planem jest terenem w dużej części zainwestowanym.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do widocznych zmian wpływających na polepszenie walorów krajobrazowych. Powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej spowoduje znaczny wzrost atrakcyjności obszaru i jego walorów estetycznych. Parametry przyjęte w planie pozwolą na stworzenie harmonijnej przestrzeni i utrzymanie w tym terenie równowagi z terenem zieleni urządzonej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w rozumieniu art. 6 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary wskazywane do objęcia ochroną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – ciek Warszawiec wraz ze zbiornikiem wodnym (terenem retencyjnym).

Zgodnie z ustaleniami planu zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków i zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych. Dla cieków obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie (za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych). W sąsiedztwie cieków wyznaczono teren zieleni urządzonej. Dla całego obszaru obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją. Dla terenu 1MN i terenu 1ZP obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na dokumentowanym obszarze gospodarkę wodno-ściekową w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych. W planie określono sposób zaopatrzenia w wodę, zasady odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi oraz nakazano stosowanie rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne (przeznaczone na określone planem funkcje) zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne.

Mpzp „Osów – Podbórzeńska 2” w Szczecinie nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dlatego zgodnie z art. 46 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie została dla niego przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju zabudowy i usług zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin.

Plan stwarza warunki do lokalizacji nowej zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców. Plan 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 osiedlu Warszewo, które posiada obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

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

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

2.7. Prawo własności

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy oraz nieruchomości będące własnością osób fizycznych i instytucji.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W tekście uchwały wprowadzono zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan wskazuje tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie zachowuje się standard zamieszkania, tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.

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

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, 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 (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne, podczas których prezentowano rozwiązania przyjęte w planie i zbierano uwagi. W ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin wskazano termin i formę konsultacji społecznych.

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu planu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, przeprowadzanie konsultacji społecznych w tym zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowego stanu istniejącego zagospodarowania terenu, a także określają zakres możliwych zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i 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).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się

w granicach jednostki planistycznej P.W.04, w której ustalono funkcję dominującą – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, funkcje uzupełniające – usługi, zieleni urządzona.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów – Podbórzeńska 2" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i wywłaszczeń. Plan dopuszcza wiele możliwości realizacji tych inwestycji, a sposób ich wykonania zadecyduje o końcowych wydatkach gminy. Większość wydatków na realizację tych zadań została uwzględniona przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Podbórzeńska”.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu podatków i opłat lokalnych.

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.