

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/38/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie oraz 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 „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa, położony przy ul. Ostrowskiej, o powierzchni 3,27 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) P.Z.4001.MW,U, o pow. 3,07 ha;
- 2) P.Z.4003.ZP, o pow. 0,16 ha;
- 3) P.Z.4005.KD.L, o pow. 0,02 ha;
- 4) P.Z.4129.KD.D, o pow. 0,02 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 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 gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu 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) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Żelechowa;
- 3) 4001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - c) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - d) ZP - teren zieleni urządzonej.

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 ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

7. Przebieg linii rozgraniczających 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 wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych

miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);

- 2) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych, w tym ul. Ostrowskiej i ul. Bogumińskiej;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe - 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) **makroniwelacja** - zmiana ukształtowania powierzchni terenu, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 8) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 9) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne,

okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;

10) **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, daglezwia, 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 jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

11) **zielen rekreacyjna** – zagospodarowanie terenu służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach zabudowy wielorodzinnej netto, o cechach:

- a) lokalizacja w przestrzeni otwartej, poza powierzchnią zabudowy,
- b) powierzchnia gruntu pokryta roślinnością: minimum 50 % powierzchni każdego terenu zieleni rekreacyjnej,
- c) powierzchnia: minimum 100 m², w jednym obszarze (przeźrzeni),
- d) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, obowiązkowo plac zabaw dla dzieci,
- e) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przeźrzeń półpubliczna).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów sportu motorowego,
- b) elektrowni wiatrowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- c) obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, lakiernicze i wulkanizacyjne,
- d) usług sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych;

2) ustalenie o którym mowa w lit. b nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg i ulic,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
 - e) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów palących lub emitujących nieprzyjemne zapachy;
- 5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingów, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) ustalone wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich i naziemnych części garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
 - a) wykuszy, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,0 m,
 - b) balkonów: maksymalnie do 1,3 m,

- c) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a i lit. b: maksymalnie do 0,5 m;
- 7) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 8) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych;
- 9) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy tablic lub urządzeń reklamowych), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) lokalizacji usług sezonowych,
 - b) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
 - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - f) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 12) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych lub szyldów, emitujących pulsujące światło;
- 13) na elewacjach budynków dopuszcza się tablice lub urządzenia reklamowe:
- a) o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji,
 - b) instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 14) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 15) na kubaturowych obiektach tymczasowych, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) szyldy o powierzchni ekspozycyjnej, każdego do 1,2 m²,
 - b) tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji;
- 16) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,10 m;

- 17) ustalenie pkt.16 nie dotyczy ogrodzeń terenów sportu;
- 18) wolno stojące lub dobudowywane stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez: ulicę Ostrowską przebiegającą poza obszarem planu wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 8, pkt 9, pkt 10 - 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 następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/3 mieszkania
2.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m ²	1mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1mp/obiekt	1mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
3.	restauracje, kawiarnie	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/50m ² powierzchni całkowitej
4.	hotele, pensjonaty	1mp/4 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1/50 miejsc hotelowych
5.	biura, urzędy, poczty, banki	1mp/50 m ² powierzchni użytkowej	1mp/2000 m ² powierzchni użytkowej	1mp/100 m ² powierzchni użytkowej
6.	szkoły podstawowe	1mp/1 salę	1mp/szkołę	3 mp/1 salę

	i gimnazja	dydaktyczną		dydaktyczną
7.	szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	3 mp/1 salę dydaktyczną
8.	obiekty dydaktyczne	10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
9.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
10.	obiekty sportu i rekreacji	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
11.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2mp/1 gabinet, kancelarię	1mp/5 gabinetów, kancelarii	1mp/5 gabinetów, kancelarii
12.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	nie określa się
13.	obiekty sakralne	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
14.	usługi inne niż wymienione powyżej	1mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1mp/500 m ² powierzchni użytkowej	1/500 m ² powierzchni użytkowej

- 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 powyższej tabeli;
- 7) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20 % obliczonej liczby miejsc postojowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
 - b) zagospodarowania tymczasowego w formie usług sezonowych;
 - 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, ciągu pieszego 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 obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 4) 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, z ich wykorzystaniem do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1;
- 14) 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, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 15) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 16) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 17) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 20) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.Z.4001.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren położony w odległości nie większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej przeznacza się dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub
 - b) zabudowy usługowej;
- 2) teren położony w odległości większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej przeznacza się dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług lub
 - b) zabudowy usługowej;
- 3) dopuszczalny zakres usług wolno stojących:
 - a) oświata,
 - b) wychowanie przedszkolne,
 - c) opieka nad dziećmi do lat 3;

4) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:

a) 50 % powierzchni działki budowlanej,

b) 80 % powierzchni terenu położonego pomiędzy wschodnią granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) ustala się minimalną powierzchnię terenu zieleni rekreacyjnej, liczoną w granicach działki budowlanej:

a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,

b) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) od 0,1 do 0,6 dla zabudowy o wysokości powyżej 3 kondygnacji nadziemnych,

b) od 0,1 do 1,2 dla zabudowy o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji nadziemnych;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 94 m n.p.m.;

5) w terenie położonym w odległości nie większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej usługi lokalizuje się na powierzchni stanowiącej minimum 50 % pierwszej kondygnacji nadziemnej;

6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni;

7) w terenie położonym w odległości nie większej niż 15 m od wschodniej granicy planu zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;

8) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, chłodnej, neutralnej kolorystyce, nie kontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło;

9) ustala się dojazd i przejście piesze, stanowiące obsługę komunikacyjną działki znajdującej się poza granicą planu, przylegającej od strony północnej, stanowiącej użytek ekologiczny, łączące teren użytku z ulicą Ostrowską;

10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa komunikacyjna z ulicy Ostrowskiej;

2) ustala się dojazd do terenu P.Z.4003.ZP;

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

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.4001.MW,U, P.Z.4005.KD.L, P.Z.4129.KD.D oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się budowę retencyjnych zbiorników wód otwartych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Tereny elementarne P.Z.4003.ZP

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się ochronę naturalnego krajobrazu i ukształtowania terenu;
- 2) zakazuje się:
 - a) makroniwelacji terenu,
 - b) nasadzeń drzew i wysokich krzewów;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni terenu elementarnej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem realizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągu pieszego;
- 2) zakazuje się:
 - a) przegradzania terenu,
 - b) realizacji ogrodzeń od strony ulicy Bogumińskiej, o wysokości przekraczającej 1,1 m,
 - c) lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - e) lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 3) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. **Ustalenia komunikacyjne:** dojazd z ulicy Ostrowskiej poprzez teren P.Z.4001.MW,U.

5. **Ustalenia inżynierskie:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 9. Teren elementarny P.Z.4005.KD.L

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: pas terenu na poszerzenie drogi publicznej – ulicy Ostrowskiej, przebiegającej poza obszarem planu, wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) lokalizacja elementów ulicy wynikających z przebudowy ulicy Ostrowskiej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie: stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 10. Teren elementarny P.Z.4129.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: pas terenu na poszerzenie drogi publicznej – ulicy Ostrowskiej, przebiegającej poza obszarem planu, wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy.

2. Ustalenia ekologiczne: dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) lokalizacja elementów ulicy wynikających z przebudowy ulicy Ostrowskiej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

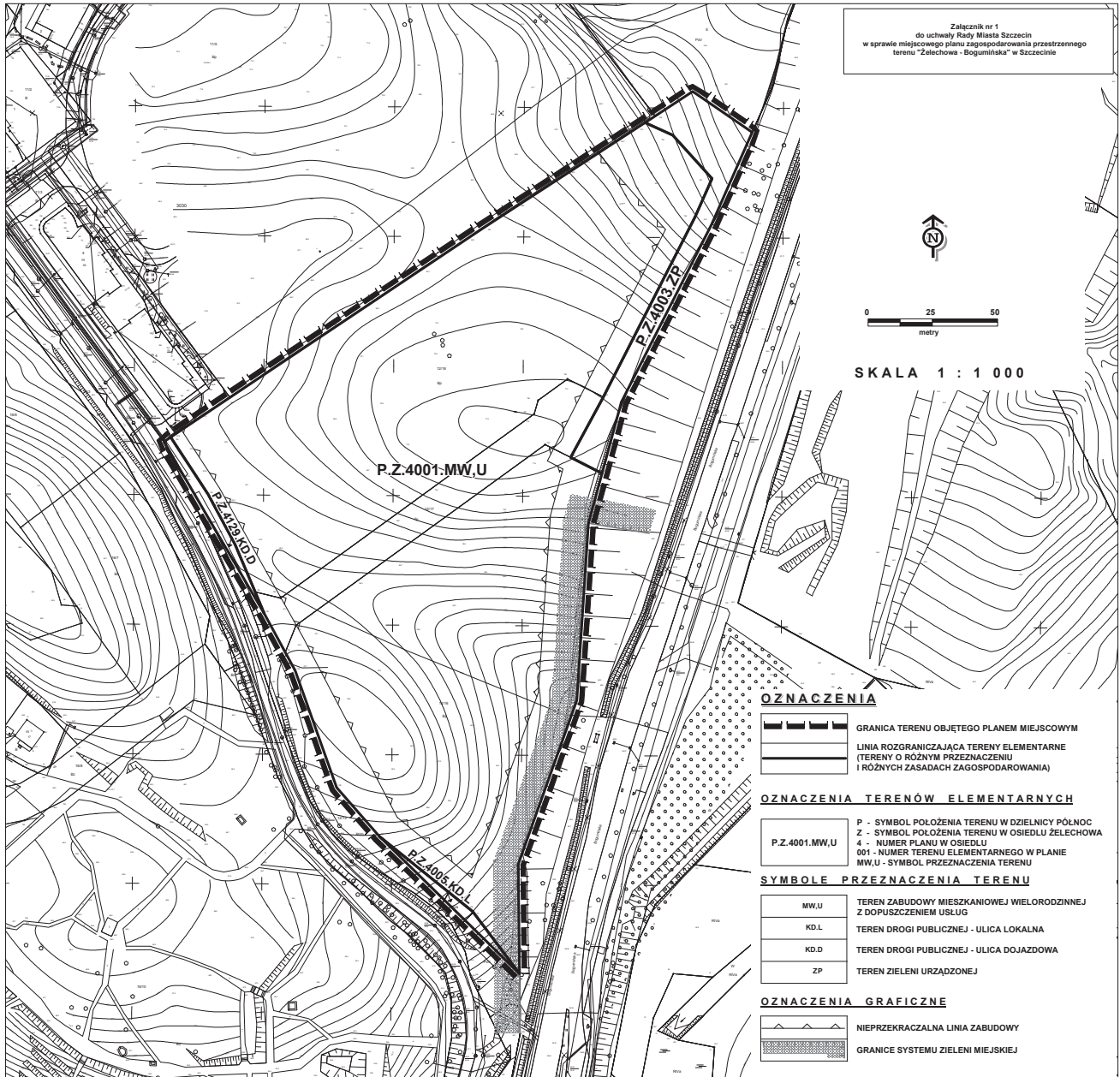
§ 11. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr V/57/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Ostrowska” w Szczecinie.

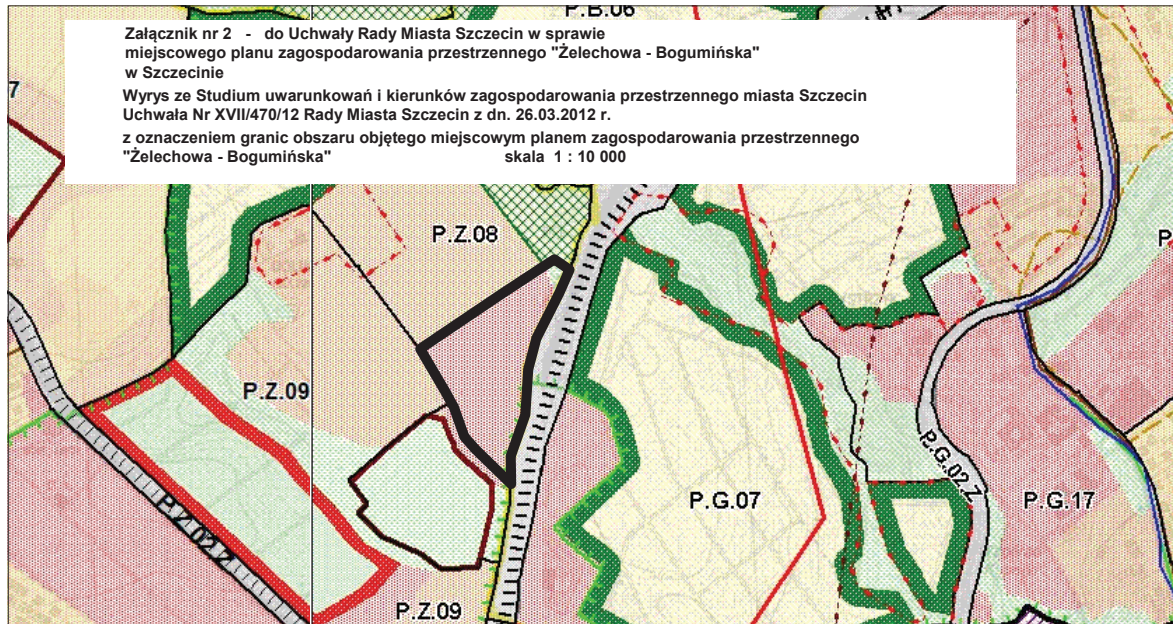
§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2016 r.





Załącznik nr 2 - do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Zelechowa - Bogumińska" w Szczecinie
 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Zelechowa - Bogumińska" skala 1 : 10 000

LEGENDA :

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANIE PRZEZNAČENIA NA CIELE MIEŚKANE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
P - symbol dotychczas 2 - symbol osiedla;
01 - oznaczenie jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO USCIEŚLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLADOWE
- LASY
- ZIELEN CMENTARNA
- ZIELEN URZĄDZONA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZAŁESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-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 PRZYSZESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ

- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I II STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMIOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO - POMIAROWE I - STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMIOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NA WYŻSZYCH NAPIĘCIACH 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NA WYŻSZYM NAPIĘCIU 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO - NAPIOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE

- WALY PRZECIWPÓWODZIOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPÓWODZIOWE
- POMIOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMIOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCENIA, UMIESZKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "VIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

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.....2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 01.09.2016 r. do 21.09.2016 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr V/38/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bogumińska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,27 ha w granicach osiedla Żelechowa, w dzielnicy Północ. Teren wyodrębniają granice: ulica Ostrowska, granica terenu mieszkaniowego położonego przy ul. Ostrowskiej, zieleń nieurzędzona (użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”), skarpa wzdłuż ulicy Bogumińskiej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) teren znajduje się w jednostce planistycznej P.Z.08 wskazanej dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Obszar jest terenem niezabudowanym, porośniętym nieuporządkowaną roślinnością. Po przeciwnej stronie ul. Ostrowskiej, poza obszarem planu, znajduje się kompleks zadrzewień dawnego cmentarza. Teren od północy graniczy z użytkowaniem ekologicznym „Dolina Strumienia Grzęziniec” a od strony północno-zachodniej z realizowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Plan zmienia przeznaczenie części terenu ustalone w mpzp „Żelechowa - Ostrowska”. Przeznaczenie dla usług zostaje zmienione dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w ograniczonym zakresie.

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 ustalenia:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- maksymalnej powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy: 94 m n.p.m.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru dotąd niezainwestowanego. Plan uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając: a) maksymalną powierzchnię zabudowy; b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy; c) maksymalną wysokość zabudowy; d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

W celu zachowania prawidłowych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a powierzchnią

biologicznie czynną, w zapisach planu określono procent minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: a) 50 % powierzchni działki budowlanej; b) 80 % powierzchni terenu położonego pomiędzy wschodnią granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy; c) 80 % powierzchni terenu P.Z.4003.ZP. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja terenu zieleni rekreacyjnej (nowe ustalenie), służącego rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, o powierzchni minimum 200 m², z 50 % udziałem zieleni i urządzeniami rekreacyjno – wypoczynkowymi dla różnych grup wiekowych. Plan dostosowany jest do zasad i wytycznych określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

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

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. 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.

Sporządzany plan dopełnia miejscowe plany obowiązujące w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

2.7. Prawo własności.

W obszarze planu znajdują się grunty, które stanowią wyłącznie własność Miasta.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenu, przy uwzględnieniu sąsiedztwa nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Plan pozwoli na rozszerzenie możliwości zagospodarowania terenu jako całości przestrzenno-kompozycyjnej, umożliwi rezygnację z budowy nowej drogi publicznej (wg mpzp „Żelechowa-Ostrowska” teren P.Z.4004.KD.D) oraz dostosuje granice terenów do rozgraniczeń przebudowanej ul. Ostrowskiej.

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

Obszar planu dotyczy terenu o ustalonym układzie drogowym. Teren wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia

ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. 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 jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez zbieranie wniosków (w terminie do 3 kwietnia 2015 r., wpłynęło 11 wniosków, po ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Szczecin oraz po obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń). Projekt planu, po etapie opiniowania i uzgodnień wyłożony został w dniach od 01.09.2016 r. do 21.09.2016 r. do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 05.09.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 5 października 2016 r. nie wniesiono uwag. O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Bogumińska”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Żelechowa - Bogumińska” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Żelechowa - Bogumińska” 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 sąsiedztwie obszaru planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Obszar planu dotyczy terenu o ustalonym układzie drogowym, obsługowanego w środki transportu publicznego. Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem realizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Ostrowskiej i stanowi jej kontynuację.

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 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

Wydatki budżetowe w obszarze planu są mniejsze od szacowanych skutków uchwalenia planu miejscowego „Żelechowa – Ostrowska” w Szczecinie. W planie "Żelechowa-Bogumińska" zrezygnowano z drogi publicznej (P.Z.4004.KD.D o pow. 0,21 ha) oraz przeznaczono ciąg pieszo-jezdny P.Z.4003.KP pow. 0,16 ha na cele zieleni parkowej. Nowy teren elementarny P.Z.4129.KD.D, o pow. 0,02 ha z przeznaczeniem na cele infrastruktury komunikacyjnej jest własnością gminy. Nie stwierdza się generowania przez plan nowych obciążeń budżetu gminy. Analiza ustaleń planu wskazuje, iż po stronie dochodowej istotną pozycją będą wpływy ze sprzedaży gruntu szacowane na kwotę około 630 tys. zł. Pozostałe oszacowania po stronie dochodowej zostały uwzględnione w oszacowaniach do miejscowego planu „Żelechowa–Ostrowska” lub zmniejszają szacowane przy tym planie dochody budżetu.

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.