

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” 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), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr LVI/1588/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” 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 1” w Szczecinie na obszarze osiedla Osów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,74 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” w Szczecinie, składający się z arkuszy nr 1, nr 2 i nr 3, 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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie: 1.1MN.

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 inżynierskie.

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) **blękitno-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) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **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°;
- 4) **inżynierskie 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, przepompownia 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;
- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **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.

## **Rozdział 2**

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

§ 4. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na obszarze planu w granicach terenów elementarnych 1MN i 3MNW ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,

- c) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków typowych dla danego miejsca;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 2MN, 3MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
- minimalna: 0,
  - maksymalna: 0,5;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń technicznych,
  - rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
  - rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dla parkingów naziemnych obowiązuje:
- nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania, niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – 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 mieszkaniowe jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych

	jadłodajni charytatywnych)			
4	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
5	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
6	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				

- b) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Miodową.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 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 inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (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 lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłnych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 12) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 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 1MN (powierzchnia ok. 3,3 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i północną granicą terenu elementarnego obowiązuje:
  - a) zielenń wysoka,
  - b) zakaz zmiany rzeźby terenu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;
- 4) w granicach wydzielenia elementarnego 1.1MN:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna szerokość frontu działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do ulicy 25 m;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 6.

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

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

## **§ 6. Teren elementarny 2MN (powierzchnia ok. 0,23 ha)**

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

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 6.

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

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

**§ 7. Teren elementarny 3MNV (powierzchnia ok. 0,20 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 6.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

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

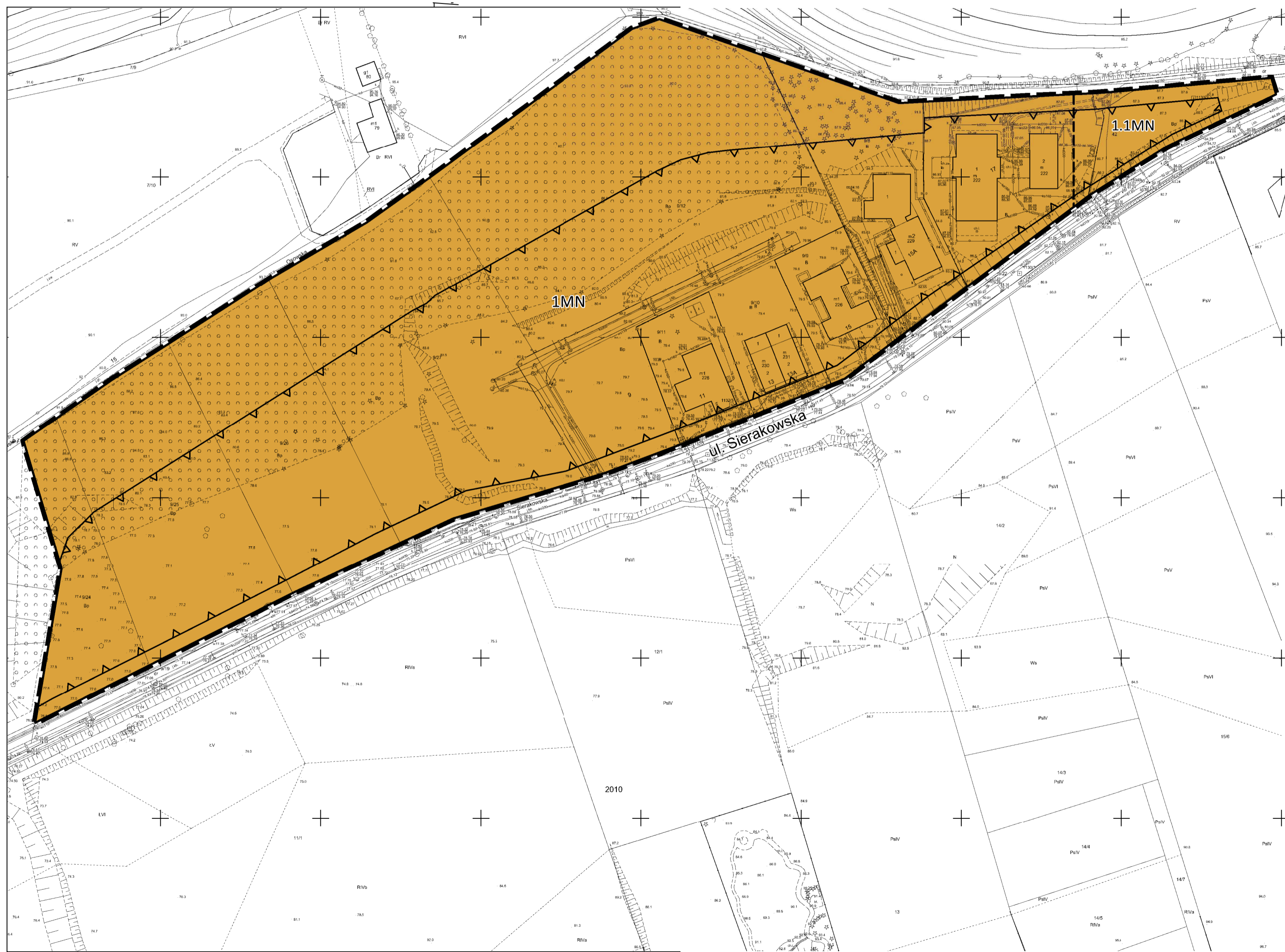
**§ 8.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem tracą moc w części:

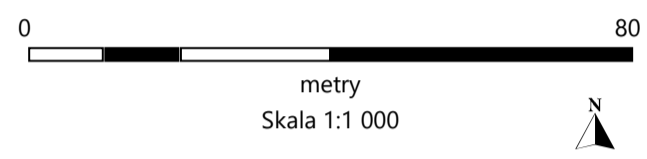
- 1) Uchwała Nr XIV/376/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński – Dolina 7 Młynów” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 129 poz. 2700 z dnia 28 grudnia 2007 r.);
- 2) Uchwała Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 24 poz. 467 z dnia 29 lutego 2008 r.);

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

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



**Załącznik nr 1 - arkusz 1**  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Osów 1" w Szczecinie



**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	2MN OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.1MN OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU**

	1MN 2MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNACZEJ
	3MNW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

**OZNACZENIA**

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
--	---------------------------------

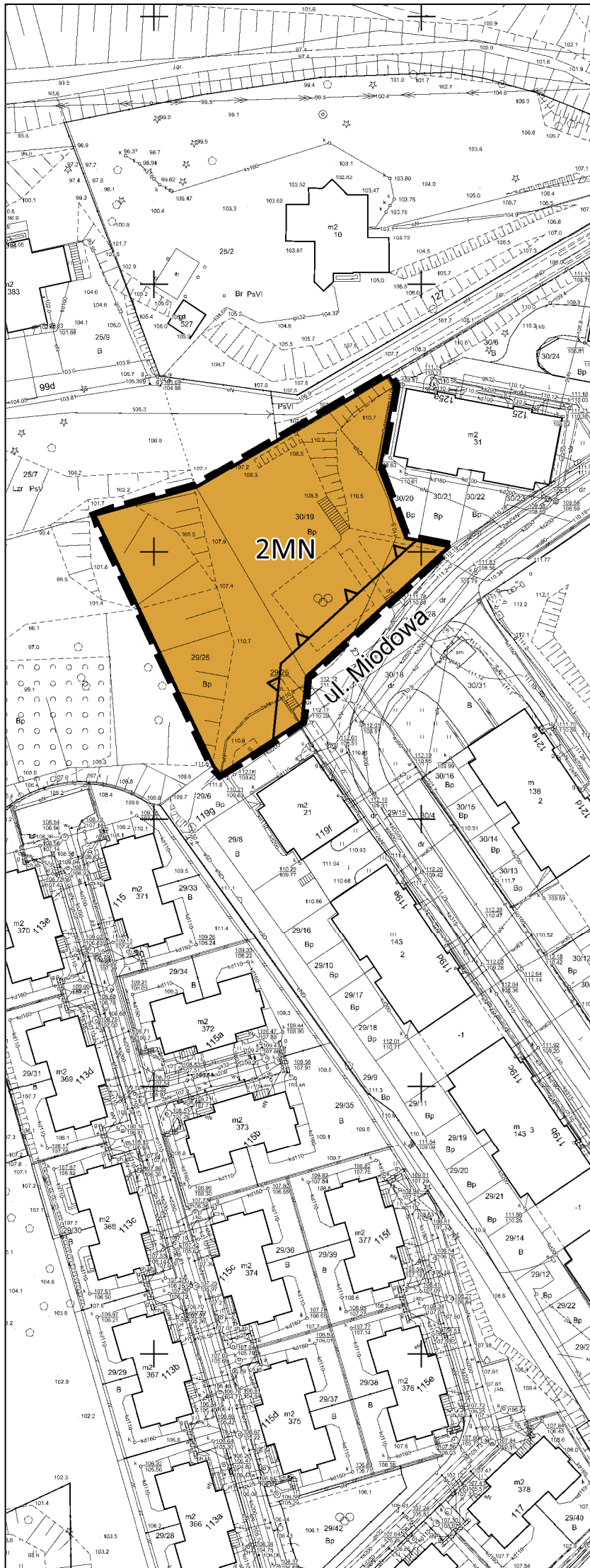
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
 Licencja nr MODGIK.BOI.353.3115.2024\_3262\_P

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia mppz "Osów 1" w Szczecinie

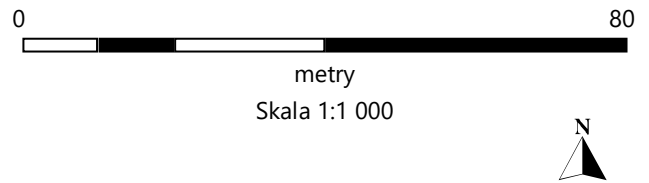
**LEGENDA DO WYRYSU**

	granica obszaru objętego planem		teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Z.O.02 granica jednostki planistycznej		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Z - symbol drożności, O - symbol osiedla, Z2 - numer jednostki planistycznej		Ekologiczny System Zieleni Miejskiej





**Załącznik nr 1 - arkusz 2**  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Osów 1" w Szczecinie



**LEGENDA**

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU**

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNIACZEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

**OZNACZENIA**

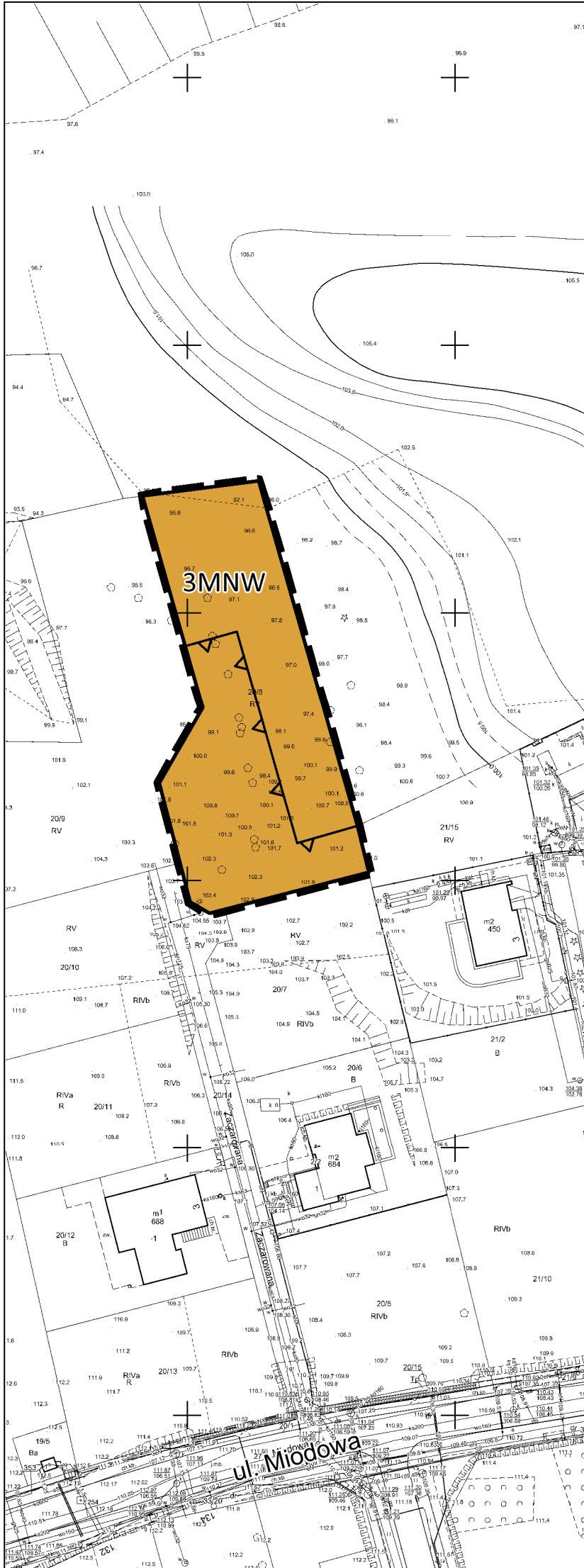
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
 Licencja nr MODGIK.BOI.353.3115.2024\_3262\_P

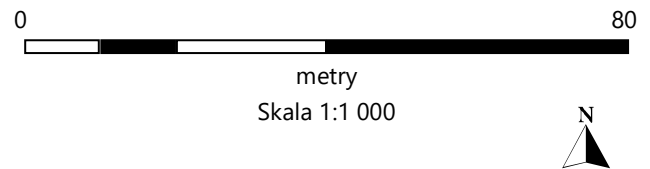
**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia mppz "Osów 1" w Szczecinie**

**LEGENDA DO WYRYSU**

- granica obszaru objętego planem
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- granica jednostki planistycznej  
Z - symbol dzielnicy, O - symbol osiedla, 02 - numer jednostki planistycznej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Ekologiczny System Zieleni Miejskiej



**Załącznik nr 1 - arkusz 3**  
**do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie**  
**miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Osów 1" w Szczecinie**



**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU**

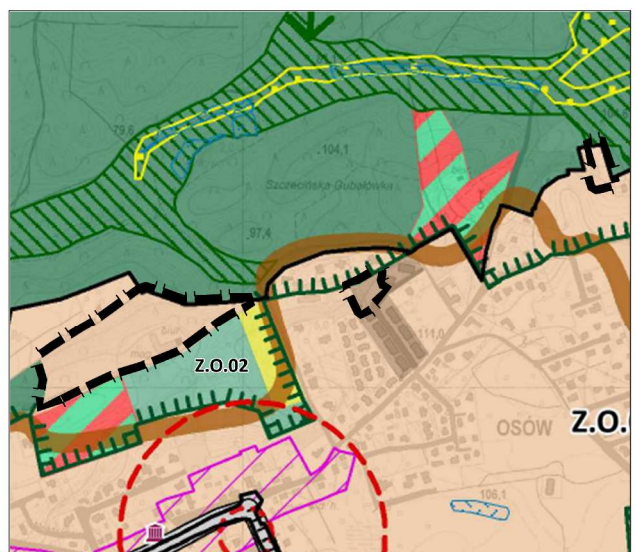
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNACZEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

**OZNACZENIA**

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
--	---------------------------------

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
 Licencja nr MODGIK.BOI.353.3115.2024\_3262\_P

**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków**  
**zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin**  
**(Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic**  
**obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia mpzp "Osów 1" w Szczecinie**



**LEGENDA DO WYRYSU**

	granica obszaru objętego planem		teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	granica jednostki planistycznej Z - symbol dzielnicy, O - symbol osiedla, 02 - numer jednostki planistycznej		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
			Ekologiczny System Zieleni Miejskiej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2024 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), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów 1" w Szczecinie, ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr LVI/1588/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,74 ha, położony na obszarze osiedla Osów, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony od północy i zachodu terenami leśnymi kompleksu Dolina Siedmiu Młynów, od wschodu i południa terenami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Miodowej oraz terenami usług sportu i zieleni urządzonej przy ul. Sierakowskiej.

W obszarze planu obowiązują:

1) Uchwała Nr XIV/376/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński – Dolina 7 Młynów” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 129 poz. 2700 z dnia 28 grudnia 2007 r.);

2) 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 Nr 24 poz. 467 z dnia 29 lutego 2008 r.).

Część powierzchni obszaru objętego planem stanowi teren zainwestowany, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- przeznaczenie części terenu przy ul. Sierakowskiej na cele kontynuacji zabudowy jednorodzinnej; w wyniku zrealizowania drogi na mocy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), część ustaleń obowiązującego planu stała się bezprzedmiotowa,

- zmianę przeznaczenia części terenu z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną, położonego przy ul. Miodowej, umożliwiającą realizację zabudowy jednorodzinnej na części działek dotąd niezabudowanych,

- korektę obowiązującej linii zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Zaczarowanej.

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

##### 2.1. Wymagania z zakresu ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%,

- ustalenie maksymalnego udziału powierzchni nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%,

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,5,

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy: 8-11 m,

- ustalenie kształtów dachów: dachy strome lub dachy płaskie.

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

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Osów.

Plan ustala przeznaczenie terenu położonego w okolicy Doliny 7 Młynów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego typu zabudowy.

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

W granicach planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne zgodnie z art. 10a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 Ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach planu nie występują wody powierzchniowe.

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

Na obszarze planu nie występują obiekty oraz obszary o wartościach zabytkowych.

## **2.5. Wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także interesu osób ze szczególnymi potrzebami**

W planie zabezpieczono interes osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji - uzależnionej od funkcji terenu - niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową. Wprowadzono możliwość lokalizacji dźwigów osobowych, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), zgodnie z którym obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej: Z.O.02, dla której ustalono funkcję dominującą jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a przekształcenia powinny chronić krajobraz kulturowy, utrzymywać charakter osiedla z zabudową jednorodzinną z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego z dużą ilością zieleni.

Na terenach niezainwestowanych studium zakłada wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, zielenią urządzoną, zakazuje rozbudowy zabudowy wielorodzinnej.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w dzielnicy Zachód. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 5 minut).

## **2.7. Prawo własności**

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą do osób prywatnych lub instytucji. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

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

W obszarze planu nie występują obiekty i obszary obrony cywilnej. Dla obszaru planu brak określonych zadań rządowych. Poza ustaleniem wymagań dla sieci wodociągowych plan nie zawiera odniesień do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu zachowują charakter zespołu zabudowy, co spełnia oczekiwania wyrażone we wnioskach, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Utrwalenie istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania i korzystania z terenu.

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

## **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, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości). 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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych oraz składanie uwag do projektu planu.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, przeprowadzono konsultacje społeczne. 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 projektu planu, opiniowaniu i uzgadnianiu projektu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu 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**

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

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

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

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

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

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

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

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 na budżet gminy**

Zmiana planu nie będzie miała wpływu na wydatki gminy, natomiast pojawią się korzyści finansowe związane z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej.

## **7. Podsumowanie**



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