

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3”  
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/307/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3” 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 „Osów - Andersena 3” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,43 ha w granicach osiedli Osów i Arkońskie - Niemierzyn, w rejonie ulic: Chopina i Na Stoku.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1.	Z.O.3056.ZL	0,87
2.	Z.O.3057.ZL	7,34
3.	Z.O.3058.U	0,39
4.	Z.O.3059.MN	0,03
5.	Z.O.3060.ZL	0,04
6.	Z.A.1061.MN	0,03
7.	Z.O.3061.KD.Z	0,35
8.	Z.A.1062.KD.Z	1,34

§ 2. Przedmiotem planu są: tereny zieleni leśnej o funkcji turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnej wraz z doliną strumienia Warszewiec, teren usług związanych z pomocą i opieką społeczną, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie 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. Rozstrzygnięcie 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 oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicy terenu elementarnego wyodrębniono teren wydzielenia wewnętrznego o innym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) O – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Osów;
- 3) A – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Arkońskie – Niemierzyn;
- 4) 3056 – 3061, 1061 – 1062 – liczba oznaczająca numer terenu elementarnego;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) ZL – teren zieleni leśnej,
  - b) U – teren zabudowy usługowej,
  - c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem 1.ZP i oznacza teren zieleni urządzonej.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są 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.

6. 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.

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;

- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **inżynierskie 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;
- 4) **kompozycja obiektu** – ukształtowanie bryły obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny, układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką i elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 5) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. 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) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekty sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej, ogrody botaniczne;
- 9) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 10) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 11) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggie–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.;

- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 13) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 14) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 15) **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, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, 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 dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 16) **zielen urządzone** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 17) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzone wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;

- 3) dopuszcza się organizację punktów opieki nad dziećmi; punktami opieki nad dziećmi w rozumieniu planu nie są punkty chronione: punkty przedszkolne i zespoły wychowania przedszkolnego, a także żłobki oraz kluby dziecięce.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej, dla którego zakazuje się:
  - a) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza,
  - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej, niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic, ciągów pieszych i rowerowych ustalonych w planie oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 3) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania warunków gruntowo-wodnych naturalnych dolin cieków, poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z ochroną przeciwpowodziową, z realizacją terenów komunikacji, ciągów pieszych i rowerowych ustalonych w planie;
- 4) ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 5) wskazuje się teren elementarny Z.O.3060.ZL do objęcia ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Las Arkoński”, oznaczony na rysunku planu;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 7) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 8) istniejące rowy melioracyjne do zachowania.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu w tym zachowanie harmonijnej panoramy z zakazem zmiany rzeźby terenu oraz ochrona kompozycji przestrzennej kompleksu leśnego;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 5) obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskiaty i wiaty przystankowe, stojaki dla rowerów, lampy, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 6) kioskiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych;

- 8) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 9) wzdłuż strumienia Warszewiec, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do strumienia w celu konserwacji;
- 10) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- 22,0 m (po 11,0 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
  - 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 11) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych:
- zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 12) ustala się pas techniczny o szerokości:
- 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 13) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 14) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych – 4,0 m;
- 15) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny Z.O.3061.KD.Z i Z.A.1062.KD.Z (ul. Chopina);
- przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 - umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji 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 tą inwestycją;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów

		1	2	3
1.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
2.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/10 łóżek
3.	Placówki opiekuńczo – wychowawcze, domy dziecka	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się

- 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, a 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 numer 1 i 2 tabeli w ust. 5 pkt 4;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 4, nie obowiązują w przypadku budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy oraz jako element zagospodarowania terenów zieleni leśnej dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 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:
- linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 19;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z głównej sieci rozdzielczej w ulicy Chopina;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicy Chopina lub poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicy Chopina lub poza obszar planu z zrzutem do

- strumienia Warszawiec po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
  - 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub strumienia Warszawiec po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
  - 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
  - 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenie zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
  - 12) 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 ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru;
  - 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 14) 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;
  - 15) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
  - 16) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 17) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 18) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
  - 19) 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;
  - 20) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
  - 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
  - 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;



- 23) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 24) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny Z.O.3056.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni leśna o funkcji turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnej.

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

1) zakazuje się:

- a) wykonywania prac mogących powodować osuwiska skarp, w tym wycinki drzew i krzewów stabilizujących zbocza doliny oraz usuwania roślinności stabilizującej istniejące skarpy,
- b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- c) makroniwelacji terenu,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej;

2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łąki subatlantyckiej (kod siedliska 9160-1), oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dodatkowych ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych oraz drogi eksploatacyjnej dla realizowanej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu niezwiązanego z przeznaczeniem terenu;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.A.1062.KD.Z (ul. Chopina) poprzez teren Z.O.3057.ZL w oparciu o istniejący ciąg pieszy, z ulicy Na Stoku położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

###### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej.

##### **§ 8. Teren elementarny Z.O.3057.ZL**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni leśna o funkcji turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnej wraz ze strumieniem Warszawiec.
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, określonego na rysunku planu: zieleni urządzonej.

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

1) zakazuje się:

- a) wykonywania prac mogących powodować osuwiska skarp, w tym wycinki drzew i krzewów stabilizujących zbocza doliny oraz usuwania roślinności stabilizującej istniejące skarpy,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - c) makroniwelacji terenu,
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160-1), oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje zachowanie istniejącego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dodatkowych ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych oraz drogi eksploatacyjnej dla realizowanej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu niezwiązanego z przeznaczeniem terenu;
- 4) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie: kładek dla pieszych, mostków, konstrukcji oporowych, obiektów hydrotechnicznych na strumieniu Warszawiec oraz innych elementów związanych z przeznaczeniem terenu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.A.1062.KD.Z, Z.O.3061.KD.Z;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, regulację i konserwację otwartego i skanalizowanego strumienia Warszawiec;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, konserwację suchego zbiornika retencyjnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej.

## **§ 9. Teren elementarny Z.O.3058.U**

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

Przeznaczenie terenu: usługi publiczne związane z pomocą i opieką społeczną: dom dziecka, dom seniora, dom pomocy społecznej, obiekt pogotowia opiekuńczego, schronisko dla bezdomnych itp.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi - minimum dwuspadowymi o symetrycznych połaciach;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>; nie dotyczy korekt granicy nieruchomości;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu Z.A.1062.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.A.1062.KD.Z lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 10. Teren elementarny Z.O.3059.MN**

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

Przeznaczenie: teren do przyłączenia do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) nakazuje się utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych i przedogródków;
- 3) zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych dojazdów oraz zjazdów do garaży i na zaplecze działek.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa:
  - a) od strony ulicy dojazdowej, stanowiącej przedłużenie ul. Świerkowej w kierunku północno-wschodnim, położonej poza obszarem planu  
lub
  - b) z terenu Z.O.3061.KD.Z (ul. Chopina),  
w sposób zgodny z obsługą działki, do której teren będzie przyłączany.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.O.3061.KD.Z, Z.A.1062.KD.Z lub spoza obszaru planu.

### **§ 11. Teren elementarny Z.O.3060.ZL**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni leśna o funkcji turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjnej.

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

- 1) ustala się ochronę naturalnego krajobrazu i zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) na obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Las Arkoński”, oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się:

- a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- b) uszkodzania i zanieczyszczenia gleby,
- c) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew.

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

Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu niezwiązanego z przeznaczeniem terenu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy dojazdowej, stanowiącej przedłużenie ul. Świerkowej w kierunku północno-wschodnim, położonej poza obszarem planu, z terenu Z.O.3061.KD.Z (ul. Chopina);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN oznaczonym na rysunku planu.

## **§ 12. Teren elementarny Z.A.1061.MN**

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

Przeznaczenie: teren do przyłączenia do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 2) nakazuje się utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych i przedogródków;
- 3) zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych dojazdów oraz zjazdów do garaży i na zaplecze działek.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu Z.A.1062.KD.Z.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.O.3061.KD.Z, Z.A.1062.KD.Z, Z.A.1061.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

## **§ 13. Teren elementarny Z.O.3061.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

Dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,3 do 36,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci gazowej i ciepłej.

### **§ 14. Teren elementarny Z.A.1062.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

- 1) ustala się zachowanie zieleni urządzonej po południowo – zachodniej stronie ulicy; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów niezbędnych do realizacji ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 29,1 do 67,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) po południowo-zachodniej stronie ulicy, w jej liniach rozgraniczających, na odcinku od granicy działki 35 z obrębem 2034 do granicy działki 59 z obrębem 2034 dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny do bezpośredniej obsługi zabudowy mieszkaniowej, położonej poza obszarem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów drogowych;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXII/571/08 z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena” w Szczecinie;

2) Uchwała Rady Miasta Szczecina Nr XV/481/99 z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmian Z.03, Z.38, Z.62 i Z.63 na obszarze dzielnicy Zachód, należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

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

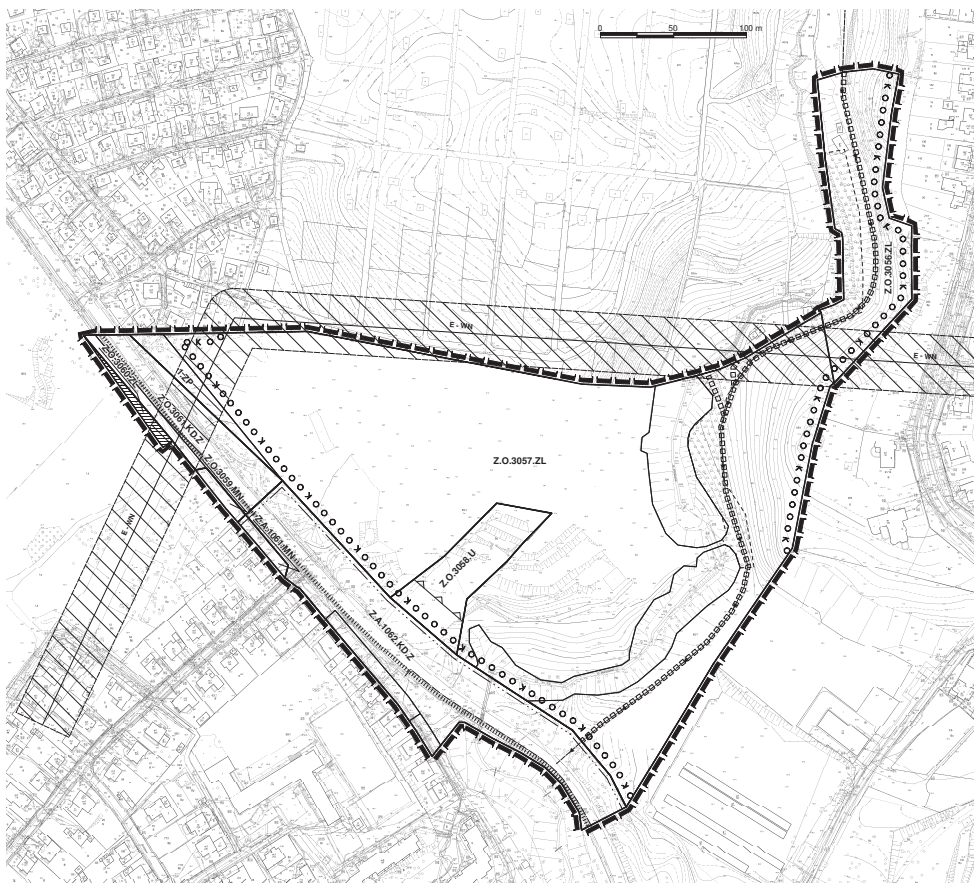
**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 18.** 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 ..... 2019 r.



**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Rady Miasta Szczecin  
w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
"Osów - Andersena 3" w Szczecinie

**LEGENDA** SKALA 1:1000

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

OPISYWAJĄCE: PLANOWANE PLANSZKOWANIE

**ZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

Z.O.3057.ZL: LITERY OZNACZENIA POLICZONY TEREN W OBLĘCZU ZWIĘKSZONY

Z.O.3058.U: LITERY OZNACZENIA POLICZONY TEREN W OBLĘCZU ZWIĘKSZONY

Z.A.1062.AOZ: LITERY OZNACZENIA POLICZONY TEREN W OBLĘCZU ZWIĘKSZONY

**ZNACZENIA WYDZIAŁEN WYMAGIANYCH**

L2P: LITERY OZNACZENIA WYDZIAŁEN WYMAGIANYCH

**ZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENU**

ZL: TERENY ZIELONE

U: TERENY UROBOWIENIOWE

MN: TERENY MIESZKALNO-BIUROWE

KD.2: TERENY KONTAKTOWE

**ZNACZENIA GRAFICZNE**

BEZDROGIE PRZYRODNICZE - GRAB SUBANTYPOIC

PROFUNKCJONALNY DO UTRZYMANIA ZEŚPIAŁ

PRZYRODNICZO - WYKAZOWANIE I LAS ANTYCYP

NIETRZYMALNA LINIA ZABUDOWY

STREFA OGRÓDKÓW KONSERWATORSKICH

CIĄG PRZEDZI

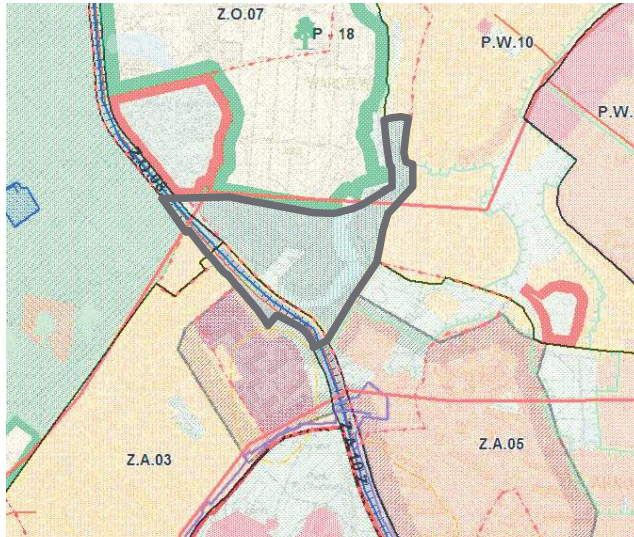
SCIEŻKA ROWEROWA

STREŻENIE NAPIĘCIOWE I LITERY OZNACZENIA WYDZIAŁEN WYMAGIANYCH

KANALIZACJA SANITARNIA

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 10kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2019 r.



Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Osów - Andersena 3" w Szczecinie.  
 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Osów - Andersena 3" w Szczecinie.

Skala 1: 10 000

**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCIEŚLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORSKIE WODY WENETRYZNE

**FUNKCJE DOMINUJĄCE:**

	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEŃ OMIĘTARNA
	ZIELEŃ URZĄDOWA
	ZIELEŃ NATURALNA
	OGRODY OZŁĄKOWE
	OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDELOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
	TERENY DO ZALESIENIA
	© CENTRUM OPROSTOWO ROZBUDOWANO HANDELOWE Z DODRUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDELOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CZĘSZCZYCHYCH OSOBYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
	ZAJĘZJONE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	LINE KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

**TURYSTYKA I SPORT:**

	WAŻNIEJSZE TRASY KOWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE

**INŻYNIERIA:**

	WŁĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA WŁĘC WODY
	TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ WŁĘC WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIOGÓWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIOGÓWE
	MAGISTRALNE WODOCIOGÓWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIOGÓWE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNE 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 LINE NAJWYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV I 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO-NAPIEWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁNE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE
	WALY PRZECIWPOWODZIOWE
	PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZIOWE
	POMPOWNE MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
	OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZEJĄDKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZESZTALCANIA, UNIESKOLIWIANIA LUB OZYSKANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA  
NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

	OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W1" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W2" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W3" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW 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 OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIĘĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBRZARBU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "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
	ZZ-1 ZAKAZ ZABUDOWY
	ZZ-2 OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3”  
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 poz. 506) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.O.3056.ZL	Budowa kanalizacji sanitarnej.
2.	Z.O.3057.ZL	Budowa kanalizacji sanitarnej.
3.	Z.O.3061.KD.Z	Ulica Chopina – istniejąca ulica zbiorcza. Przewidywana przebudowa odcinka ulicy i budowa ścieżki rowerowej.
4.	Z.A.1062.KD.Z	Ulica Chopina – istniejąca ulica zbiorcza. Budowa drugiej jezdni oraz chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa kanalizacji sanitarnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, poz. 1013, poz. 1356, poz. 1479, poz. 1564, poz. 1590, poz. 1592, poz. 1648, poz. 1722, poz. 2161, zm. z 2019 r. poz. 42), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637, poz. 2348).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 62, poz. 1000, poz. 1366, poz. 1669, poz. 1693, poz. 2245, poz. 2354, poz. 2500) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152, poz. 1629), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637, poz. 2348).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów - Andersena 3”, był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 05.03.2019 r. do 25.03.2019 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena 3” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XIII/307/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena 3” w Szczecinie.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,43 ha, położony w obszarze osiedli Osów i Arkońskie - Niemierzyn w dzielnicy Zachód. Obecnie jest to teren niezabudowany, w większości leśny.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) umożliwienie budowy kanalizacji sanitarnej z zastosowaniem układu grawitacyjnego; inwestycja stanowi część projektu p.n. „Poprawa jakości wody w Szczecinie – Faza II Dokumentacja Przygotowawcza”;
- b) przeznaczenie terenu przy ul. Chopina 110 na usługi publiczne związane z pomocą i opieką społeczną: dom dziecka, dom seniora, dom pomocy społecznej, obiekt pogotowia opiekuńczego, schronisko dla bezdomnych itp;
- c) odlesienie fragmentu terenu wzdłuż ul. Chopina i przeznaczenie go częściowo na drogę publiczną – ulicę zbiorczą oraz częściowo jako teren do przyłączenia do zabudowy jednorodzinnej przy ul. Chopina 119-125;
- d) przyłączenie części dz. nr 132 z obręb 2034 (ul. Chopina) do zabudowy jednorodzinnej przy ul. Podleśnej 2 oraz ul. Chopina 115, 117.

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

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

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

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ustalonego w granicach działki budowlanej jako wartość 50%;
- maksymalnej powierzchni zabudowy (dla terenu zabudowy usługowej), ustalonej w granicach działki budowlanej jako wartość 30%;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5.

Plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów leśnych wzdłuż strumienia Warszewiec, zakazuje sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu niezwiązanego z przeznaczeniem terenu. Plan wprowadza funkcję usług publicznych związanych z pomocą i opieką społeczną: dom dziecka, dom seniora, dom pomocy społecznej, obiekt pogotowia opiekuńczego, schronisko dla bezdomnych itp. Realizacja tej funkcji

uniemożliwi dalszą degradację krajobrazu urbanistycznego poprzez pozostałości po zabudowie zlokalizowanej na gminnej nieruchomości przy ul. Chopina 110.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy, którą plan ustala dla terenu zabudowy usługowej jako wartość nie większą niż 12,5 m;
- kształty dachów: plan ustala dla terenu zabudowy usługowej dachy strome, minimum dwuspadowe o symetrycznych połaciach.

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

W obszarze planu nie występują tereny podlegające prawnym formom ochrony walorów krajobrazowych typu: rezerwat przyrody, park krajobrazowy, pomnik przyrody czy użytek ekologiczny. Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało jednak na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z okoliczną zabudową i środowiskiem krajobrazowym terenu objętego planem.

Zapisy planu ustalają parametry zabudowy spełniające wymagania ładu architektonicznego jedynie dla terenu zabudowy usługowej.

Walory krajobrazowe terenu chronione są zapisami planu poprzez ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu w tym zachowanie harmonijnej panoramy z zakazem zmiany rzeźby terenu oraz ochrona kompozycji przestrzennej kompleksu leśnego.

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

Przeważającą część planu „Osów - Andersena 3” stanowią grunty leśne. Na obszarze opracowania, na odcinku wzdłuż cieków Warszewiec występuje siedlisko przyrodnicze poza lasami obszarowymi – grąd subatlantycki. W planie ustalono obowiązek zachowania i utrzymania go we właściwym stanie ochrony. Planowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na chronione siedlisko przyrodnicze. Obszar planu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej. Plan wprowadza w związku z powyższym zakazy kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza czy zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe w postaci cieków Warszewiec. Plan wprowadza szereg ustaleń wpływających na zachowanie i ochronę wód powierzchniowych i podziemnych. Ustalenia planu na większości terenu zakazują realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych i zmiany stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej. Zapisy te wzmacniają przyrodnicze aspekty terenu.

Realizacja planu związana z przebudową ul. Chopina może wpłynąć na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Spowoduje to m.in. utratę części porastającego ten teren drzew (głównie pospolitych gatunków). Budowa sieci inżynierskich natomiast, może wiązać się jedynie z okresową ingerencją w środowisko przyrodnicze, która polegać będzie na utracie części roślinności występującej na tych obszarach.

W granicach planu znajduje się 0,1057 ha gruntu leśnego, przewidzianego do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Wnioskowana zmiana związana jest z przeznaczeniem go częściowo na drogę publiczną – ulicę zbiorczą oraz częściowo jako teren do przyłączenia do zabudowy jednorodzinnej przy ul. Chopina. Poszerzenie drogi poprawi komunikację w tym obszarze oraz poprawi bezpieczeństwo pieszych na drodze.

Grunty leśne wskazane w planie do włączenia w ulicę lokalną nie są związane z gospodarką

leśną. Grunty są częściowo zadrzewione i zakrzewione. W procedurze planistycznej został sporządzony wniosek do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, która została uzyskana.

i) Prognoza oddziaływania planu na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

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

W obszarze planu występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu w tym zachowanie harmonijnej panoramy z zakazem zmiany rzeźby terenu oraz ochrona kompozycji przestrzennej kompleksu leśnego.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np. dla domów dziennego i stałego pobytu dla osób starszych oraz domów pomocy społecznej plan ustala minimalny wskaźnik (mp): 0,5 mp na 10 łóżek, dla schronisk młodzieżowych: min. 1 mp na obiekt. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

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

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.), w której dla przedmiotowego obszaru, położonego w pobliżu koncentracji zabudowy lotniskowej, przewidziano funkcję dominującą rekreacyjno – wypoczynkową oraz ogrody działkowe. Uzupełnieniem ma być zabudowa lotniskowa, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, natomiast na działce 133 z obrębu 2034 – usługi publiczne związane z opieką społeczną. Wymienione elementy są uwzględnione w ramach granic obszaru objętego planem.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając nowe możliwości rozwoju usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina. Niemniej, głównym celem planu jest umożliwienie wybudowania infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej z zastosowaniem układu grawitacyjnego).

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

##### 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany peryferyjnie względem centrum miasta jednak zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając obsługę transportową w oparciu o komunikację miejską - autobusową.

##### 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 (do 10 min.).

##### 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W planie przewidziano wybudowanie ciągów pieszych i rowerowych umożliwiających dogodne przemieszczanie się.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w rejonie ul. Chopina.

Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru z uwagi na ograniczenie możliwości lokalizowania nowej zabudowy znacząco nie wzrosną. Plan miejscowy, zgodny ze Studium, utrwała w tym obszarze ochronę terenów leśnych i strumienia Warszewiec, co nie wpłynie na wartość nieruchomości. O wartości nieruchomości decyduje rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym.

### **2.7. Prawo własności.**

Cały teren objęty planem znajduje się we władaniu Gminy Miasta Szczecin lub Skarbu Państwa.

Ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności.

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

W obszarze planu wyznaczono linie rozgraniczające dróg publicznych stanowiące ciągi komunikacyjne niezbędne na cele obronności państwa.

### **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

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, a zatem respektując wymogi bezpieczeństwa prawnego stanowi działanie w interesie publicznym.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi, co również stanowi działanie w imię dobra ponadindywidualnego. Plan chroni wartości przyrodnicze (zachowuje i chroni zapisami tereny leśne oraz przepływający wzdłuż nich strumień Warszewiec).

Realizacja planu będzie wymagała wycinki drzewostanu, jednak jest ona konieczna z uwagi na cel publiczny jakim jest budowa kanalizacji oraz poszerzenie ul. Chopina.

Ponadto plan dąży do zaspokajania dobra publicznego przez przeznaczenie działki nr 133 z obrębu 2034, położonej przy ul. Chopina 110 na usługi publiczne związane z pomocą i opieką społeczną: dom dziecka, dom seniora, dom pomocy społecznej, obiekt pogotowia opiekuńczego, schronisko dla bezdomnych itp.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Plan „Osów – Andersena 3” ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic.

Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych

zasilanych z głównej sieci rozdzielczej w ulicy Chopina. Odprowadzanie ścieków sanitarnych plan ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicy Chopina lub poza obszar planu. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych plan ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicy Chopina lub poza obszar planu z zrzutem do strumienia Warszewiec; plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub strumienia Warszewiec po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Plan przewiduje: zasilanie w energię elektryczną 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 (dopuszcza likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji, zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu, a w ciepło poprzez nowe sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; plan dopuszcza realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic; dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru; plan dopuszcza także budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

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.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie wniesione zostały uwagi.

O ww. terminach Prezydent zawiadomił 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 Osów – Andersena 3”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Osów – Andersena 3” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Osów – Andersena 3” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowana została także dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć mieszkańcy miasta i osiedli Osów i Arkońskie - Niemierzyn,



Rady Osiedli Osów i Arkońskie - Niemierzyn, a informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody oraz jej jakość dla planowanej zabudowy.

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

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

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

Plan wyznacza ciągi piesze dla właściwej obsługi ruchu pieszego.

Plan zakazuje lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem terenu przeznaczonego na usługi publiczne związane z pomocą i opieką społeczną.

Tereny położone w granicach planu znajdują się w odległości do 500 m od przystanków komunikacyjnych - autobusowych.

### **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 i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

W analizowanym planie można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 4,7 mln zł. Uwzględniając one nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną stanowiące około 79,3% wydatków ogółem. Obsługę kredytów dla nakładów na infrastrukturę można szacować na kwotę 0,9 mln zł. Pozostałe obciążenia, jak zmiana przeznaczenia na cele nieleśne (1,6%) mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Zestawienie dochodów (łącznie około 186 tys. zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: dochody ze sprzedaży nieruchomości (96,8%), pozostałe wpływy budżetowe to podatki i opłaty lokalne (3,2%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

### **7. Podsumowanie.**

Plan jest sporządzany zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

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

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