

**UCHWAŁA NR XXIV/568/16**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 22 listopada 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/38/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

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

**§ 2.** Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

**Rozdział 1.**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

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

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

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

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;

- 3) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych, w tym ul. Ostrowskiej i ul. Bogumińskiej;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe - inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **makroniwelacja** - zmiana ukształtowania powierzchni terenu, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 8) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 9) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 10) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, 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, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

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

- a) lokalizacja w przestrzeni otwartej, poza powierzchnią zabudowy,
- b) powierzchnia gruntu pokryta roślinnością: minimum 50 % powierzchni każdego terenu zieleni rekreacyjnej,
- c) powierzchnia: minimum 100 m<sup>2</sup>, w jednym obszarze (przestrzeni),
- d) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, obowiązkowo plac zabaw dla dzieci,
- e) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

## **Rozdział 2.**

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

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

1) zakazuje się lokalizacji:

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

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

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

1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:

- a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg i ulic,
- c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,

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

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) ustalone wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich i naziemnych części garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
  - a) wykusy, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,0 m,
  - b) balkonów: maksymalnie do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a i lit. b: maksymalnie do 0,5 m;
- 7) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 8) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:

- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych;
- 9) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy tablic lub urządzeń reklamowych), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) lokalizacji usług sezonowych,
  - b) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - c) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
  - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
  - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - f) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 12) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych lub szyldów, emitujących pulsujące światło;
- 13) na elewacjach budynków dopuszcza się tablice lub urządzenia reklamowe:
- a) o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji,
  - b) instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 14) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 15) na kubaturowych obiektach tymczasowych, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) szyldy o powierzchni ekspozycyjnej, każdego do 1,2 m<sup>2</sup>,
  - b) tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji;
- 16) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,10 m;
- 17) ustalenie pkt.16 nie dotyczy ogrodzeń terenów sportu;
- 18) wolno stojące lub dobudowywane stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

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

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/3 mieszkania
2.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	1mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
3.	restauracje, kawiarnie	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/50m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
4.	hotele, pensjonaty	1mp/4 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1/50 miejsc hotelowych
5.	biura, urzędy, poczty, banki	1mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
6.	szkoły podstawowe i gimnazja	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	3 mp/1 salę dydaktyczną
7.	szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	3 mp/1 salę dydaktyczną
8.	obiekty dydaktyczne	10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
9.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci

	dzieci			
10.	obiekty sportu i rekreacji	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
11.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2mp/1 gabinet, kancelarię	1mp/5 gabinetów, kancelarii	1mp/5 gabinetów, kancelarii
12.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	nie określa się
13.	obiekty sakralne	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
14.	usługi inne niż wymienione powyżej	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20 % obliczonej liczby miejsc postojowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
  - b) zagospodarowania tymczasowego w formie usług sezonowych;
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, ciągu pieszego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,



- c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 4) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Ostrowskiej (poza obszarem planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, z ich wykorzystaniem do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 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 po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1;
- 14) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 15) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 16) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 17) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 20) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.Z.4001.MW,U**

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

- 1) teren położony w odległości nie większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej przeznacza się dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub
  - b) zabudowy usługowej;
- 2) teren położony w odległości większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej przeznacza się dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług lub
  - b) zabudowy usługowej;
- 3) dopuszczalny zakres usług wolno stojących:
  - a) oświata,
  - b) wychowanie przedszkolne,
  - c) opieka nad dziećmi do lat 3;
- 4) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) 80 % powierzchni terenu położonego pomiędzy wschodnią granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię terenu zieleni rekreacyjnej, liczoną w granicach działki budowlanej:

- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
- b) 300 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,1 do 0,6 dla zabudowy o wysokości powyżej 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) od 0,1 do 1,2 dla zabudowy o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 94 m n.p.m.;
- 5) w terenie położonym w odległości nie większej niż 25 m od ulicy Ostrowskiej usługi lokalizuje się na powierzchni stanowiącej minimum 50 % pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni;
- 7) w terenie położonym w odległości nie większej niż 15 m od wschodniej granicy planu zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 8) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, chłodnej, neutralnej kolorystyce, nie kontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło;
- 9) ustala się dojazd i przejście piesze, stanowiące obsługę komunikacyjną działki znajdującej się poza granicą planu, przylegającej od strony północnej, stanowiącej użytek ekologiczny, łączące teren użytku z ulicą Ostrowską;
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy Ostrowskiej;
- 2) ustala się dojazd do terenu P.Z.4003.ZP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

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

## **§ 8. Tereny elementarne P.Z.4003.ZP**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

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

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

### **§ 9. Teren elementarny P.Z.4005.KD.L**

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

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

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

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

- 1) lokalizacja elementów ulicy wynikających z przebudowy ulicy Ostrowskiej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustalenia inżynierskie:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

### **§ 10. Teren elementarny P.Z.4129.KD.D**

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

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

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

**4. Ustalenia komunikacyjne:**

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

**5. Ustalenia inżynierskie:**

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

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

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

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

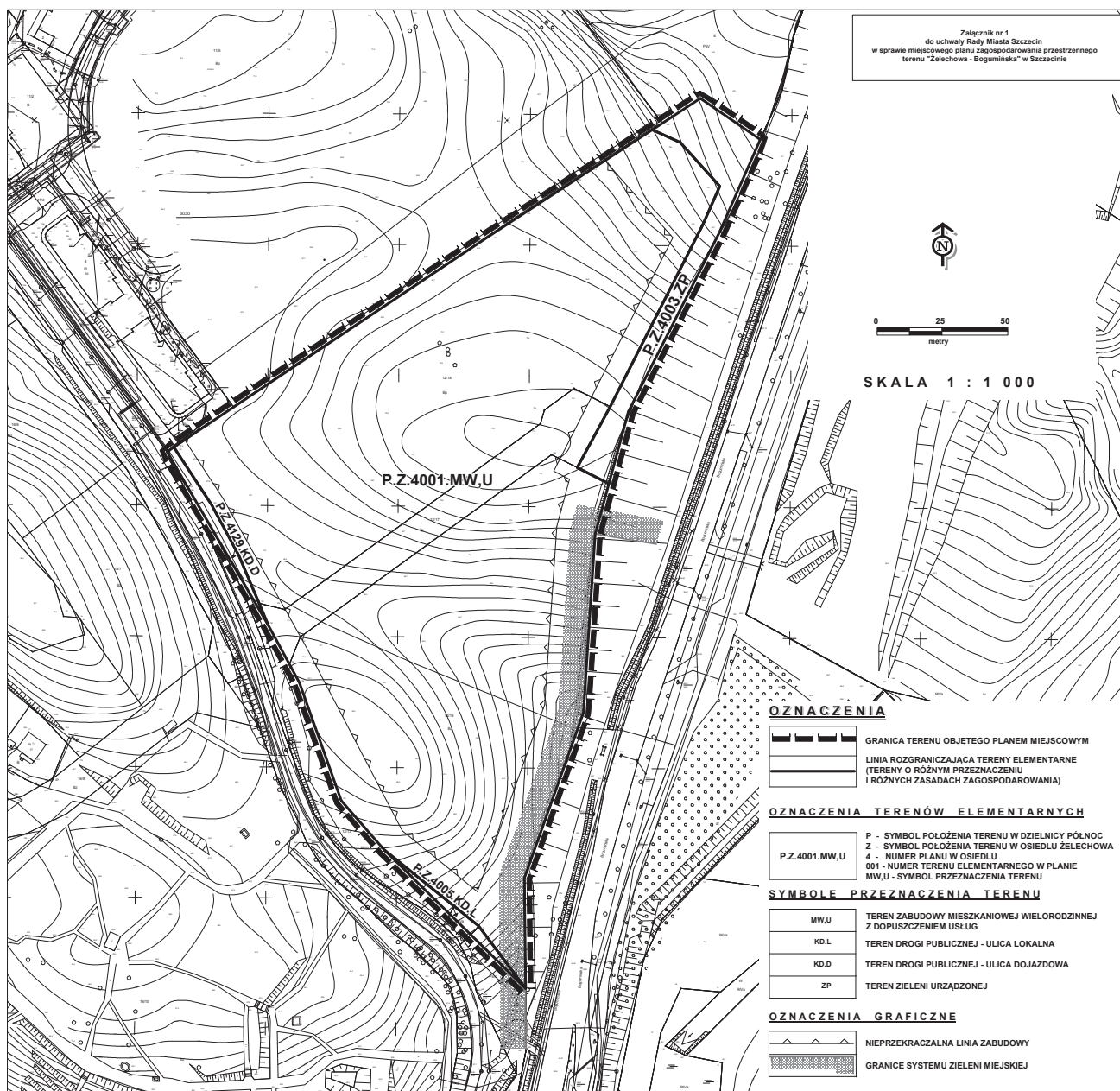
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

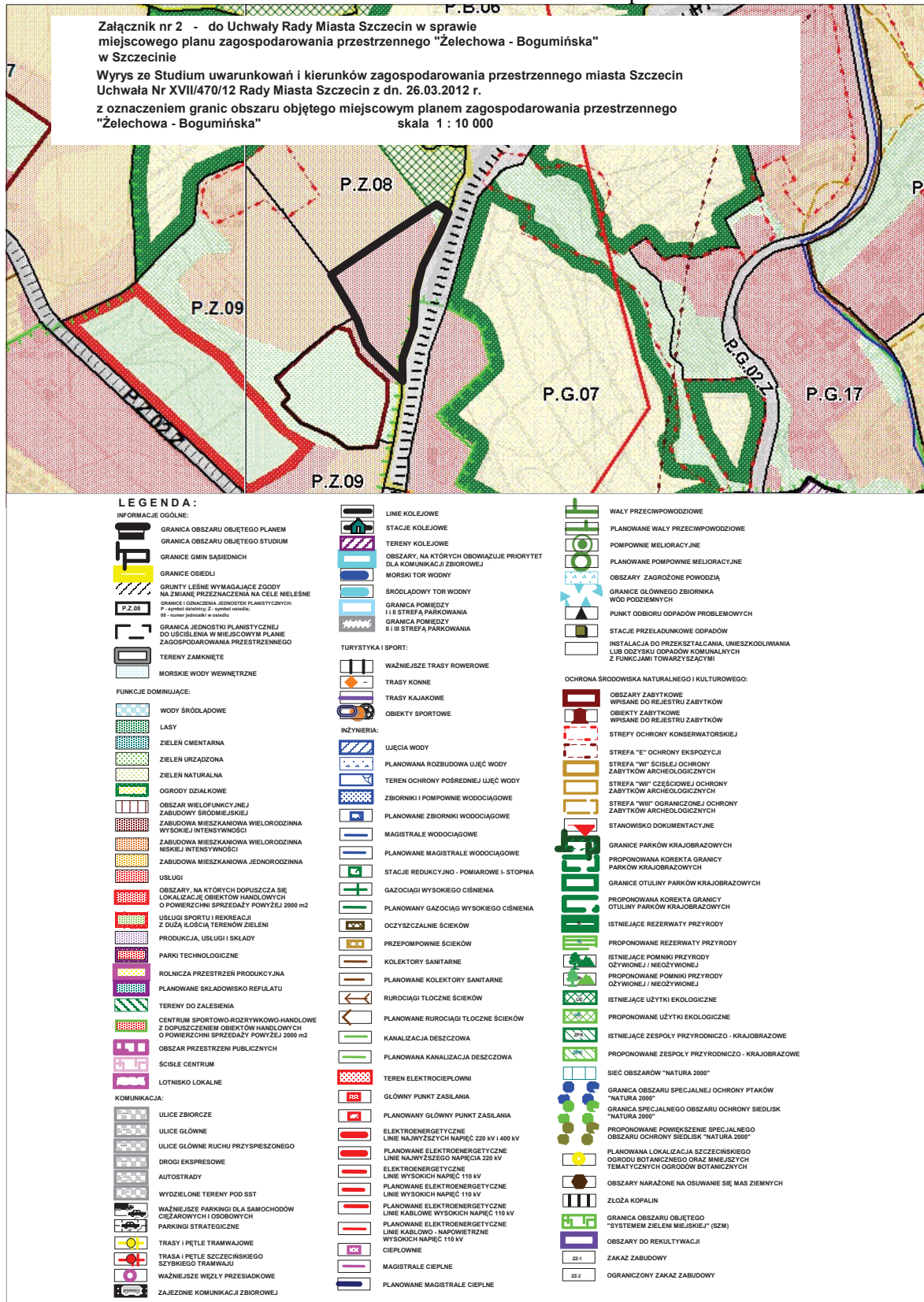
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Łukasz Tyszler**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/568/16  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia 22 listopada 2016 r.





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/568/16  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 22 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/568/16  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 22 listopada 2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Bogumińska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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