

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/1088/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie, zmienioną uchwałą Nr II/9/24 z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie, w obszarze osiedla Podjuchy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,75 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wolnostojącej i wielorodzinnej, usług, lasu, zieleni urządzonej, komunikacji oraz infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Radosna” w Szczecinie w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) U – teren usług;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) IE – teren elektroenergetyki,
 - b) IW – teren wodociągów;
- 6) L – teren lasu;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 8) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 8) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych;
- 9) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 10) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 11) **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 wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szalkak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 13) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 2) funkcji: produkcji przemysłowej, składowania i magazynowania;
- 3) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego 1MNW, oznaczona na rysunku planu, położona w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, pozostała część obszaru planu położona w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują ustalenia planu ochrony;
- 2) na części obszaru planu ustala się System Zieleni Miejskiej oznaczony na rysunku planu;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,
 - c) w nasadzeniach drzew i krzewów stosowanie gatunków typowych dla danego miejsca;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) na obszarach występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 1MNW, 2MNW i 3MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW i 2MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 11) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją;
- 12) nowe nasadzenia drzew w terenach dróg publicznych i zieleni urządzonej realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie pnia 12 cm na wysokości 100 cm.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;

- 2) w terenie elementarnym 3ZP występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Ostowej;
- 3) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie zapewniania dostępności;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnic, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, zjazdy do garaży, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) balkonów, wykuszy i galerii na wysokości powyżej parteru,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
 - a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	0,2 mp / 1 lokal mieszkalny
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
5.	Sklepy	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży
6.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych

	charytatywnych)			
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
10.	Domy kultury	1 mp / 25 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
12.	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 20 studentów przebywających jednocześnie
13.	Placówki opiekuńczo- wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
14.	Biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
15.	Szpitala, kliniki	2 mp / 5 łóżek	1 mp / 50 łóżek	1 mp / 50 łóżek
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	0	0
17.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / 1 obiekt	0	0
18.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko do mycia	0	0
19.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	0	0
20.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie
21.	Sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych
22.	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.				
** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w tabeli, nie obowiązują w przypadku:
- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- e) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP i L oraz w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

- g) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 7) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 10% powierzchni całego parkingu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 8) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
 - d) tymczasowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej;
- 11) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;
- 12) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 13) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziomem morza;
- 14) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

- b) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 15) w terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN, MNW, MW dopuszcza się budynki gospodarcze lub garażowe w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDR oraz drogi lokalne: 1KDL i 2KDL;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczone na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, a także minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 13,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 1IW w tym jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d, z uwzględnieniem przepisów o ruchu lotniczym i o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa drogowego;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MN – powierzchnia 0,30 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) budynki kryte dachami stromymi lub dachami płaskimi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dla dachów płaskich – 7 m,
 - b) dla dachów stromych – 8,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 1MN z terenu 3KDD;
- 2) dopuszcza się dojazd do działek nr 1/1 i 2 obręb 4119 poprzez działkę 13/2 obręb 4119;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Tereny elementarne:

1MNW – powierzchnia 5,20 ha;

2MNW – powierzchnia 1,08 ha;

3MNW – powierzchnia 0,41 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60% z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i pkt 3;
- 2) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu w terenie elementarnym 1MNW, obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni;
- 3) w terenie 2MNW na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony z uwzględnieniem istniejących drzew;
- 4) w terenie 1MNW obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja drzewa o wymiarach pomnikowych, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego: 7,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4 m z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MNW z terenów: 2KDD, 4KDD lub 1KR,
 - b) terenu 2MNW z terenów: 4KDD lub 1KR,
 - c) terenu 3MNW z terenu 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1MNW występują magistrale wodociągowe.

§ 7. Tereny elementarne:

1MW – powierzchnia 0,34 ha;

2MW – powierzchnia 0,13 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego:
 - a) w terenie 1MW: 12 m,
 - b) w terenie 2MW: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4 m z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zakazem powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MW z terenu 4KDD,
 - b) terenu 2MW z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 2MW występują kolektory deszczowe.

§ 8. Tereny elementarne:

1U – powierzchnia 5,46 ha;

2U – powierzchnia 1,17 ha;

3U – powierzchnia 2,74 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) w terenie 1U zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacje paliw, warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów, myjnie itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - a) w terenach 2U i 3U: 30%,
 - b) w terenie 1U: 50% z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu w terenie elementarnym 1U, obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni, z wyjątkiem realizacji dojazdów i dojazdów.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego:
 - a) w terenie 1U: 15 m,
 - b) w terenie 2U: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - c) w terenie 3U: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) zabudowę i zagospodarowanie części terenu 2U przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,2.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U z terenu 3KDD lub 4KDD,
 - b) terenów 2U, 3U z terenów: 1KDL lub 4KDD;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1U występuje magistrała cieplna;
- 4) w terenie 2U:
 - a) występują magistrale wodociągowe,
 - b) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 5) w terenie 3U występuje magistrała wodociągowa.

§ 9. Tereny elementarne:

1IE – powierzchnia 0,02 ha;

2IE – powierzchnia 0,01 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

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

Zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1IE z terenu 2KDD,
 - b) terenu 2IE z terenu 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1IE występują: magistrała wodociągowa, kolektor deszczowy;
- 4) w terenie 2IE występuje magistrała cieplna.

§ 10. Teren elementarny 1IW – powierzchnia 0,98 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren wodociągów.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego: 12 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje lokalizacja minimum 1 miejsca postojowego;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Tereny elementarne 1L – powierzchnia 0,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren lasu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzania lasu;
- 2) zagospodarowanie terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrała wodociągowa;
- 4) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 12. Tereny elementarne:

1ZP – powierzchnia 0,17 ha;

2ZP – powierzchnia 0,34 ha;

3ZP – powierzchnia 0,64 ha;

4ZP – powierzchnia 0,48 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1ZP z terenu 2KDL,

- b) terenu 2ZP z terenu: 1KDD,
 - c) terenu 3ZP z terenów: 2KDD, 4KDD lub 1KR,
 - d) terenu 4ZP z terenów: 3KDD lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 2ZP występuje kolektor deszczowy.

§ 13. Teren elementarny 1KDR – (ul. Morwowa) – powierzchnia ok. 11,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje zieleni urządzona na terenach niezagospodarowanych po realizacji docelowego układu drogowego.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 54,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój z zastrzeżeniem pkt 3: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jezdni wspomagających,
 - b) przekroczenia jezdni głównych w drugim poziomie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) przebieg przekroczenia z uwzględnieniem docelowego przebiegu jezdni głównych uwzględniający realizację skrzyżowania dwupoziomowego w rejonie ul. Granitowa - Krygiera, poza granicami planu;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 6) w terenie występują: magistrale wodociągowe, magistrala ciepła, kolektory deszczowe;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn i SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 14. Tereny elementarne:

1KDL – (ul. Morwowa) – powierzchnia ok. 0,36 ha;

2KDL – (ul. Marmurowa) – powierzchnia ok. 0,13 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 13,8 m,
 - b) 2KDL – minimum 16,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdni, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie 1KDL:

- a) występują magistrale wodociągowe,
- b) ustala się realizację sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) w terenie 2KDL:

- a) występują kolektory deszczowe,
- b) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 15. Tereny elementarne:

1KDD – (u. Konińska) – powierzchnia ok. 0,23 ha;

2KDD – (ul. Ostowa, ul. Lechicka) – powierzchnia ok. 0,35 ha;

3KDD – (ul. Radosna) – powierzchnia ok. 0,54 ha;

4KDD – (ul. Radosna) – powierzchnia ok. 0,98 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

W terenie 4KDD obowiązują szpalery, oznaczone na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ich ciągłości w przypadku realizacji zjazdów do terenu 1MW, 3MNW, 2IE, 1U, 2U, 3U i 1L.

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

W terenie 4KDD obowiązuje kamienna nawierzchnia jezdni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum:

- a) 1KDD – minimum 13,3 m,
- b) 2KDD – minimum 9 m,
- c) 3KDD – minimum 15,7 m,
- d) 4KDD – minimum 11,4 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdni, chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie 1KDD:

- a) występuje kolektor deszczowy,
- b) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn i SN, kanalizacji deszczowej;

5) w terenie 2KDD:

- a) występują: magistrale wodociągowe, kolektory deszczowe,
- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej;

6) w terenie 3KDD:

- a) występują kolektory deszczowe,
- b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn i SN;

7) w terenie 4KDD:

- a) występują: magistrala wodociągowa, magistrala ciepła,
- b) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej,

c) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 16. Teren elementarny 1KR – powierzchnia ok. 0,43 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 9,1 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje magistrała wodociągowa.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 17. 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.

§ 18. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: zgoda Wojewody Szczecińskiego z dnia 14 maja 1994 r. (znak: OSB.27-6115/5/94) na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością komunalną miasta Szczecin, projektowanych pod tereny usług, komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 19. Na obszarze objętym planem traci moc w części Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym D.38 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

**Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Podjuchy - Radosna"
w Szczecinie**



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

	MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MNW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	U	TEREN USŁUG
	IE	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	IW	TEREN WODOCIĄGÓW
	L	TEREN LASU
	ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDR	TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
	KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	GRANICA SYSTEMU ZIELENI MIEJSKIEJ
	GRANICA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUŚCZA BUKOWA"
	OBSZAR ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	STREFA ZIELENI
	SZPALER
	DRZEWO O WYMIARACH POMNIKOWYCH



LEGENDA

	granica obszaru objętego planem		teren zagrożony ruchami masowymi
	granica miasta		specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
	granica jednostki planistycznej		obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
	s - symbol osiedla, s - symbol osiedla, s - symbol osiedla		siedlisko przyrodnicze
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		park krajobrazowy
	teren usług		granica otuliny parku krajobrazowego
	teren infrastruktury technicznej		rezerwat przyrody
	tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji		strefa W II ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych
	obszar zwartej zabudowy		strefa "E" ochrony ekspozycji
	lokalne centra usługowe wraz z zasięgiem (słabo wykształcone / wykształcone / dobrze wykształcone)		System Zieleni Miejskiej (SZM)
	strefa ograniczeń wysokościowych dla zabudowy związanej z lokalizacją lotniska		podstawowy układ drogowy
	zbiornik i pompownia wodociągowa		węzeł drogowy
			orientacyjna lokalizacja węzła drogowego

UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH
EPSG: 2176 PL - 2000 STREFA 5
LICENCJA NR MODGIK.BOI.353.1614.2025_3262_P

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDR – budowa drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- b) 2KDL – przebudowa ulicy lokalnej,
- c) 1KDD, 3KDD – budowa ulic dojazdowych,
- d) 4KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej:

- a) 1KDR, 1KDL – rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych,
- b) 1KDD, 4KDD – budowa kanalizacji deszczowej,
- c) 2KDD, 3KDD – rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 5 maja 2025 r. do 26 maja 2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 9 czerwca 2025 r. wniesiono 2 pisma z uwagami.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w części:

- 1) **Treść uwagi:** „My, mieszkańcy ulicy Marmurowej i okolicznych ulic wyrażamy zdecydowany sprzeciw wobec planowanego połączenia odcinka drogi 2KDL z 2KDD i 3KDD wiaduktem 3KDL, budowy wiaduktu 3KDL oraz sprzeciwiamy się zmianom w obrębie ul. Radosnej - obecnie w części nieprzelotowej, która ma uzyskać status drogi przelotowej 6KDD w ramach ww. projektu planu miejscowego.

Zwracamy uwagę, że tego typu połączenia i zmiany w infrastrukturze drogowej nigdy nie były planowane ani postulowane przez lokalną społeczność. Obecnie ul. Marmurowa kończy się jako tzw. ślepa uliczka, co nadaje jej spokojny, ograniczony ruchowo charakter, ceniony przez mieszkańców ze względu na bezpieczeństwo, ciszę oraz bliskość zieleni.

W naszej ocenie ul. Marmurowa to przestrzeń, która zasługuje na to, by stać się ulicą o charakterze spacerowym – stanowiącą bufor między intensywną zabudową, a cennym przyrodniczo i krajobrazowo otoczeniem. Niestety, jak dotąd traktowana była po macoszemu – jako rezerwar pod przyszłe inwestycje drogowe, a nie jako miejsce o potencjale społecznym i krajobrazowym. Planowane połączenie to krok wstecz, który przekreśla szansę na jej rozwój w kierunku przyjaznej przestrzeni publicznej.

Realizacja drogi 3KDL:

- znacząco zwiększy natężenie ruchu, wprowadzając hałas, drgania i zanieczyszczenia do spokojnej dotąd strefy mieszkalnej,
- doprowadzi do nasilenia antropopresji – czyli negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko i jakość życia mieszkańców,
- wpłynie na pogorszenie jakości powietrza i zdrowia, szczególnie wrażliwych grup społecznych, jak dzieci i seniorzy,
- zdegraduje istniejący krajobraz i mikroklimat, które są obecnie ozdobą tej części dzielnicy Podjuch,
- zwiększy powierzchnię utwardzoną (asfalt, beton), ograniczając zdolność gleby do retencji wód opadowych, co pogłębia problemy związane ze zmianami klimatycznymi i zanikaniem zieleni miejskiej.

Realizacja drogi przelotowej 6KDD to inwestycja:

- kosztowna, nieproporcjonalna do potrzeb mieszkańców – istnieją alternatywne drogi dojazdu do poszczególnych ulic.
- niezgodna z aktualnymi kierunkami rozwoju miast, które dążą do:
- zmniejszenia udziału samochodów w przestrzeni miejskiej

- zwiększenia powierzchni biologicznie czynnych i zieleni
- ograniczenia emisji transportowej (w tym CO₂, NO_x, PM₁₀/PM_{2.5})
- przywracanie lokalnych ulic mieszkańcom - jako miejsca życia, nie tranzytu.

Dlatego apelujemy o wykreślenie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Podjuchy – Radosna" w Szczecinie: budowy wiaduktu 3KDL, połączenia dróg 2KDL z 2KDD, połączenia 3KDD z wiaduktem 3KDL, połączenia drogi 2KDL z 6KDD i ponowne przemyślenie funkcji ulicy Marmurowej - z uwzględnieniem jej roli jako miejsca życia, odpoczynku i bezpiecznego współistnienia ludzi i przyrody.

Proponujemy, aby obszar zaznaczony na mapie 1U zakwalifikować jako teren ZP służący mieszkańcom jako strefa rekreacyjna (...).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rozwiązania techniczne w zakresie realizacji lokalnego układu drogowego zostaną wykształcone na etapie projektu wykonawczego nie będącego przedmiotem planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” zostało zainicjowane Uchwałą Nr XL/1088/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie oraz uchwałą Nr II/9/24 z dnia 28 maja 2024 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,75 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże na osiedlu Podjuchy. Obszar planu ograniczony jest: od północy terenami zapleczy zabudowy przy ul. Zakręt i ul. Piwnej oraz granicą lasu Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, od południa węzłem komunikacyjnym drogi krajowej nr A6 i ulicą Morwową, od zachodu zapleczami zabudowy przy ul. Marmurowej i ul. Ostową, od wschodu drogą krajową nr A6 i granicą lasu SPK „Puszcza Bukowa”.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu objęty jest częściowo Uchwałą nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym zmiany D.38 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.).

Zagospodarowanie terenu stanowią: pojedyncze budynki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usługi turystyki i gastronomii, las, zieleń naturalna i urządzona, tereny komunikacji drogowej oraz infrastruktura techniczna.

Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, lasu, zieleni urządzonej, usług, tereny komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczą wyłącznie zabudowy istniejącej.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie parametrów zabudowy usługowej i mieszkaniowej w sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz wykształceniem lokalnego układu drogowego wiążącego tereny inwestycyjne miasta z ulicą Radosną i Morwową w rejonie węzła Autostrady A6.

Kierunek planowanych regulacji jest zgodny z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,

2) ustalenie udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 30% do 90% powierzchni działki budowlanej,

3) ustalenie udziału maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 13% do 40% powierzchni działki budowlanej,

4) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 17 m, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego,

5) ustalenie o przekryciu formy dachów: dachy o dowolnej geometrii, dachy płaskie i dachy strome,

6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

7) ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,

8) ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W granicach obszaru planu występuje krajobraz morenowy z terenem znacznie wznoszącym się w kierunku południowym, ze zróżnicowaniem rzędnych terenu od ok. 10 do 90 m n.p.m. Niemal cały obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” – jedynie niewielki fragment terenu elementarnego 1MNW (240 m² poza linią zabudowy, przy granicy z lasem) znajduje się w granicach samego parku. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie planu położony jest rezerwat przyrody „Zdroje”.

W planie określono zagadnienia występujące w jego obszarze, co pozwoliło na ustalenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami.

Znaczna część obszaru opracowania jest niezainwestowana, dla której projekt planu wskazuje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym wolnostojącą oraz tereny pod usługi i tereny zieleni urządzonej wraz z nową infrastrukturą techniczną.

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

Obszar opracowania położony jest niemal w całości w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Niewielki fragment terenu elementarnego 1MNW stanowi obszar samego parku. Teren planu położony jest również w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” (PLH320020) oraz rezerwatu przyrody „Zdroje”, którego celem utworzenia było zachowanie i ochrona stanowiska naturalnie odnawiającego się cisa. Od północy obszar planu graniczy natomiast z siedliskiem przyrodniczym „Kwaśna buczyna” (kod siedliska 9110), będącego przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”. Ponadto w północnej części planu znajduje się proponowany pomnik przyrody – dąb szypułkowy, o obwodzie 440 cm. W czasie wizytacji terenowych nie stwierdzono występowania w obszarze opracowania roślin objętych ochroną gatunkową. Obecna tutaj fauna (ptaki) jest z gatunków pospolitych, ale podlegających ochronie. Dostępna dokumentacja przyrodnicza (Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego, Waloryzacja przyrodnicza miasta Szczecin oraz opracowanie ekofizjograficzne) nie wskazują tego terenu jako miejsca siedliskowego chronionych gatunków flory i fauny.

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe – w planie określono sposoby gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi w celu ograniczenia negatywnych oddziaływań w kontekście zmian klimatycznych.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na dokumentowanym obszarze gospodarkę wodno-ściekową oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne. Grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i leśne. Niewielki fragment gruntu leśnego we wschodniej części obszaru planu uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele leśne zgodą Wojewody Szczecińskiego z dnia 14 maja 1994 r. (znak: OSB.27-6115/5/94). Pozostałe grunty leśne występujące w granicach planu zachowano jako tereny leśne.

W ustaleniach planistycznych zawarte zostały rygory wynikające z planów ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz rezerwatu przyrody „Zdroje”. Ustalenia planu dają możliwość uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej przede wszystkim w zakresie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania niewątpliwie wymagać będzie ingerencji w dotychczasowe ukształtowanie terenu i właściwości podłoża, wiązać się będzie również z częściową likwidacją istniejącej flory, będącej siedliskiem życia fauny. Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli m.in. na: ograniczenie miejscowych, niekorzystnych oddziaływań wynikających z realizacji funkcji ustalonych w planie oraz na zachowanie enklaw terenów zadrzewionych (poprzez funkcję zieleni urządzonej i wyznaczenie stref zieleni), a także ograniczy antropopresję na tereny podlegające ochronie występujące w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

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

Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizując nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu. W obszarze planu występują obszar i obiekt o wartościach zabytkowych: dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Ostowej ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków i strefa ochrony stanowiska archeologicznego. Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), utrwalając wartości przestrzenne i funkcjonalne oraz stwarzając warunki do uzupełnienia zabudowy.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie wjazdu do miasta od strony komunikacyjnego węzła Granitowa i węzła Podjuchy przy drodze krajowej nr A6, linii kolejowej relacji Wrocław Główny – Szczecin Główny i Poznań Główny – Szczecin Główny. Ustalenia planu stwarzają warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji obiektów o funkcji usługowej.

Realizacja planu:

- przyczyni się do rozwoju działalności usługowej w południowej części miasta,
- pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach zabudowy usługowej,

– umożliwi powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem usług w obszarze planu.

2.7. Prawo własności.

W granicach planu znajdują się w przeważającej większości grunty Gminy Miasta Szczecin i instytucji (70%) i grunty prywatne, stanowiące własność lub w wieczystym użytkowaniu (30%).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie pod określonymi rygorami planu istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

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

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. 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.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu było Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, które zapewniło możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mieli możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany był przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu był udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

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

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

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

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m² oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Radosna” w Szczecinie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych, opłaty planistycznej i adiacenckiej.

7. Podsumowanie.

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