

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1156/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Krzekowo - Bezzrecze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działek o numerach: 16/6, 34, 35 z obrębu 2052, położonych przy ul. Szerokiej 17 i 17a oraz fragment działki nr 16/7 z obrębu 2052, przylegający bezpośrednio do wymienionych wyżej działek.

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

4. Obszar planu obejmuje jeden teren elementarny o symbolu Z.K.2012.U,MN i powierzchni około 0,174 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie w skali 1: 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 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 miasta oraz zasady ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu stanowi jeden teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód,
- 2) K – symbol osiedla Krzekowo - Bezzrecze,

- 3) 2012 – numer terenu elementarnego,
- 4) symbol terenu elementarnego U,MN oznacza: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

3. Ustalenia dla terenu elementarnego formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 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.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, 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;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (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.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu elementarnego Z.K.2012.U,MN

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie istniejącej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego do utrzymania.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,8;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m² – nie dotyczy działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu, jako obszar występowania zabytków archeologicznych; w obrzarze strefy dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 1,2 m dla sieci cieplnej,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 9) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 10) zakazuje się nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie elektroenergetycznych linii kablowych;
- 11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

2) z uwagi na nie wystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej ul. Generała Stanisława Sosabowskiego (poza granicami planu), połączonej z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 6 - 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;
- 3) 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	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Lokal mieszkalny	nie mniej niż 2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Sklepy	nie mniej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m ² pow. sprzedaży
4.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 2 mp/100 m ² pow. użytkowej *	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej *	0,6 – 1,6 mp/100 m ² pow. użytkowej *
5.	Przychodnie	nie mniej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet
6.	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej *	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej *

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2012.U,MN i w ulicy Generała Stanisława Sosabowskiego poza obszarem planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 10;
- 3) 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 5) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 8) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 9) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej;
- 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 11) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 7. 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 terenu objętego planem.

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

- 1) Uchwała Nr LII/1372/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 116 poz. 2152);

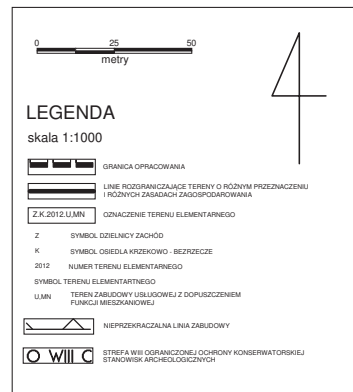
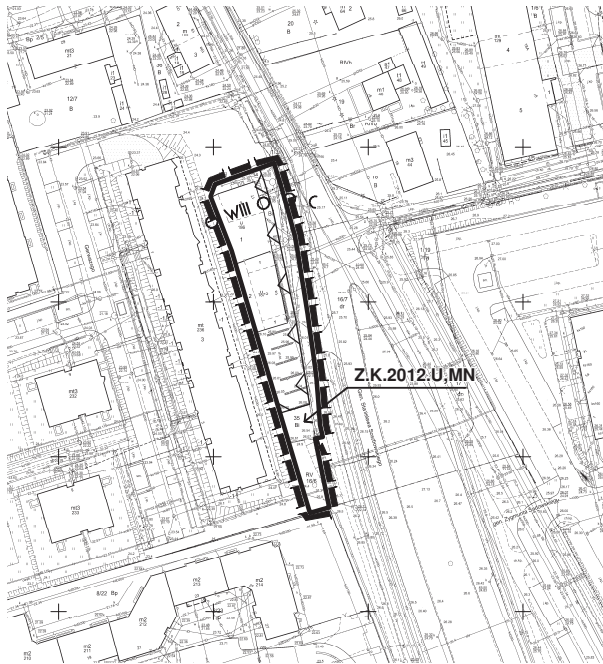
2) Uchwała Nr XVI/423/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Nowoszeroka” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r. Nr 17 poz. 327).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.

ZALĄCZNIK Nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie

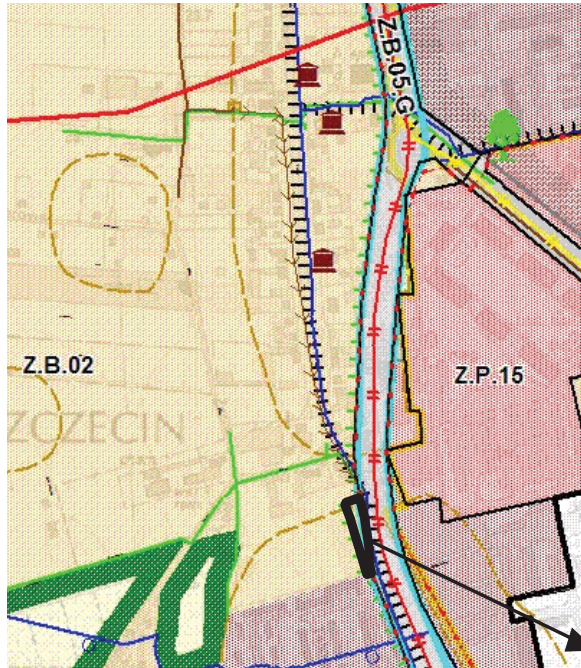


Niniejszy projekt, opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500 przetworzonych numerycznie.

Załącznik nr 2

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Krzekowo - Żyzna - Szeroka 2" w Szczecinie.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Krzekowo - Żyzna - Szeroka 2" w Szczecinie.



granicę terenu objętego planem

Skala 1: 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
	GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SASIEDNICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZODRY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCIEŚNIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAKRANIE
	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
FUNKCJE DOMINUJĄCE:	
	WODY ŚRÓDLĄDOWE
	LASY
	ZIELEN CMENTARNA
	ZIELEN URZĄDZONA
	ZIELEN NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USŁUGI
	OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
	TERENY DO ZALESNIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
	OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISŁE CENTRUM
	LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

	ULICE ZBORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	PARKINGI STRATEGICZNE
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEŚIADKOWE
	ZAJEJDNIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
TURYSTYKA I SPORT:	
	WAŻNIEJSZE TRASY ROZROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE
INŻYNIERIA:	
	UJĘCIA WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
	TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
	MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
	GAZOZIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOZIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV / 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁNE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE
	WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
	PLANOWANE WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
	POMPOWNE MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
	OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU OPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZEŁADUNKOWE OPADÓW
	INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODRYWKU OPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARUSZCZYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

	OBZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WII" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROFONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROFONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROFONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
	PROFONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROFONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROFONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
	PROFONOWANE POWIEKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	OBZARY NARAZONE NA OSŁWIENIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI OSIEDLI" (SZM)
	OBZARY DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY
	OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 03.09.2019 r. do 24.09.2019 r. Do projektu nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XL/1156/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” w Szczecinie.

Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr LII/1372/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2010 r. Nr 116 poz. 2152);
- 2) Uchwała Nr XVI/423/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Nowoszeroka” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r. Nr 17 poz. 327).

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,174 ha w rejonie ul. Generała Stanisława Sosabowskiego, w jego granicach znajdują się działki o nr: 16/6, 34, 35 z obrębem 2052 oraz fragment działki nr 16/7 z obrębem 2052. Położony jest na obszarze osiedla Krzekowo – Bezrzecze w dzielnicy Zachód.

Przedmiotem planu jest zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Celem planu jest umożliwienie wydzielenia z działki drogowej nr 16/7 z obrębem 2052 (ul. Generała Stanisława Sosabowskiego) części działki niezwiązanej z infrastrukturą drogową na potrzeby poprawy warunków zagospodarowania istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczoną funkcją mieszkaniową (na działkach 16/6, 34, 35 z obrębem 2052), co stanowi usankcjonowanie obecnego stanu użytkowania.

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne zawarte w ustaleniach planu. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie ulegają zmianie, dopuszczają 60% pow. zabudowy, wysokość nowej zabudowy do 9,5 m, utrzymanie pow. biologicznie czynnej i ustalają realizację dachów stromych.

Zasadnicze zmiany planu wynikają z potrzeby uregulowania obecnego stanu użytkowania, mają za zadanie poprawę ładu przestrzennego, warunków zagospodarowania istniejących terenów usługowych z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zmiana funkcji terenu drogowego i włącznie fragmentu do działki inwestycyjnej; jest jedynie korektą zagospodarowania i nie wpływa na walory krajobrazowe i architektoniczne terenu.

Teren opracowania charakteryzuje się niewielką różnicą rzędnych terenu, praktycznie cały obszar położony jest na jednej wysokości.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

Grunty leśne w obszarze planu nie występują.

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

W granicach planu występuje obszar objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. W obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu mają charakter regulacji służących korekcie linii rozgraniczających ulicy. Korzyścią z ekonomicznego punktu widzenia będzie możliwość zbycia części uwolnionego gruntu. Celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla terenu objętego projektem planu. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

obszar planu położony jest w sąsiedztwie obszarów zabudowy, co umożliwia optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 15 min.);

c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

ustalenia planu nie obejmują terenów komunikacyjnych, obszar planu ma dostęp do terenów umożliwiających korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych;

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

ewentualna nowa zabudowa przewidziana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług w osiedlu.

2.7. Prawo własności.

Teren objęty planem znajduje się w użytkowaniu różnych podmiotów. Zainwestowane już działki przy ul. Generała Stanisława Sosabowskiego przeznaczone na usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej są we władaniu osoby prywatnej.

Obszar do wydzielenia z terenu drogowego stanowiący część działki 16/7 z obrębu 2052 oraz działka nr 16/6 z obrębu 2052 (położona w południowej części opracowania) należą do Gminy Miasta Szczecin.

Ustalenia planu „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony

cywilnej niezbędnej do funkcjonowania miasta.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi zadaniami ustaleń planu jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zaspokajania, w jak największej mierze, dobra i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie terenów, poprawę warunków zagospodarowania z uwzględnieniem celów związanych z ochroną środowiska i poprawą jakości życia i pracy.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci w ulicy Generała Stanisława Sosabowskiego, położonej poza obszarem planu. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci. W planie dopuszcza się zastosowanie: retencji wód opadowych, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe, gazowe oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, następnie wyłożony do publicznego wglądu i po przeprowadzeniu pełnej procedury zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekazany do uchwalenia przez Radę Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” zostały udostępnione do wglądu osobom zainteresowanym. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Nowa zabudowa lokalizowana będzie jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, z uwzględnieniem zasad określonych w ustaleniach planu i mających wpływ na jakość kształtowania przestrzeni w tym rejonie miasta.

Obsługa komunikacyjna terenów opiera się na istniejącym układzie uliczo – drogowym, w skład którego wchodzi ulice: Szeroka i Generała Stanisława Sosabowskiego. Wszystkie drogi przystosowane są do obsługi transportem zbiorowym autobusowym. Powyższy układ ulic publicznych zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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.

W analizowanym projekcie planu nie wystąpią wydatki obciążające budżet gminy. Zbiorcze zestawienie dochodów (łącznie około 82,3 tys zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: sprzedaż gruntów 97,2% i podatki i opłaty lokalne 2,8%. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 2” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4.