

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/1299/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz - Rymarska” 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 „Klucz – Rymarska” w Szczecinie na obszarze osiedla Żydowce – Klucz, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,1 ha.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny usług z dopuszczeniem istniejącej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska” w Szczecinie, w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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 oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) U – teren usług;
- 2) IK – teren kanalizacji;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej: 1KDD – teren drogi dojazdowej.

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 inżynieryjne, 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 inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-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.: roślinność zieloną, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **inżynieryjne 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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmięszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **makroniwelacje** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,

- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług z zakresu oświaty, zdrowia, opieki społecznej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) nowej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) na obszarze planu dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizowanie infrastruktury, zagospodarowania i obiektów tymczasowych w zakresie:
 - a) imprezy okolicznościowe (m.in. ekspozycje, targi itp.), na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.),
 - d) produkcja, magazynowanie i dystrybucja energii,
 - e) obsługa komunikacyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 4) obowiązuje utrzymanie i zachowanie istniejących terenów podmokłych;
- 5) obszar planu położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują ustalenia planu ochrony;
- 6) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej ochronę przed hałasem realizuje się poprzez stosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 7) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 8) w rejonie istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 9) na obszarze planu dopuszcza się makroniwelacje.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 2;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 4) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 5) na parkingach naziemnych, dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację 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 20% powierzchni całego parkingu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 7) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 8) minimalna odległość nowej zabudowy od istniejących wzdłuż północno-wschodniej granicy planu zadrzewień – 12 m;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
 - 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	Hotele, pensjonaty	2 mp/5	1 mp/100	1 mp/50

		miejsc hotelowych	miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	miejsc hotelowych
3	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	hotele pracownicze	1 mp/5 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/25 miejsc noclegowych
5	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
6	Targowiska, hale targowe	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/200 m ² pow. całkowitej
7	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
8	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp /5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
9	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
10	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
11	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
12	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
13	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
14	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
15	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 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) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

c) 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;

d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego wskazanego w § 4 ust. 1 pkt 2,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę dojazdową 1KDD;
- 2) ustala się budowę i przebudowę drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,

d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11,

f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;

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, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.);

c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;

6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;

7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego,
 - c) wyznacza się obszar, w którym dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a);
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna – 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 1U (powierzchnia ok. 4,36 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się składy, magazyny;
- 3) dopuszcza się produkcję, dystrybucję i magazynowanie energii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje:
 - a) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury,
 - b) zieleń wysoka na minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zieleń pomiędzy północną granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z potrzebami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 9;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 8) zagospodarowanie części 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 1KDD lub z ulicy Rymarskiej (spoza obszaru planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy;
- 4) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych do jego obsługi dla potrzeb odwodnienia drogi krajowej nr A6 – lokalizacja poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 5) w pasie o szerokości 50,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 6. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z potrzebami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 9;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4. pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 7. Teren elementarny 1IK (powierzchnia ok. 0,03 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren kanalizacji.

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

Ustala się zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 8. Tereny elementarny 1KDD – ul. Wrzosowa (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,9 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe.

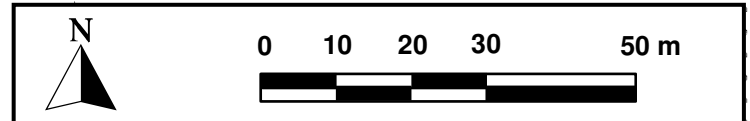
Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 9. 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.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

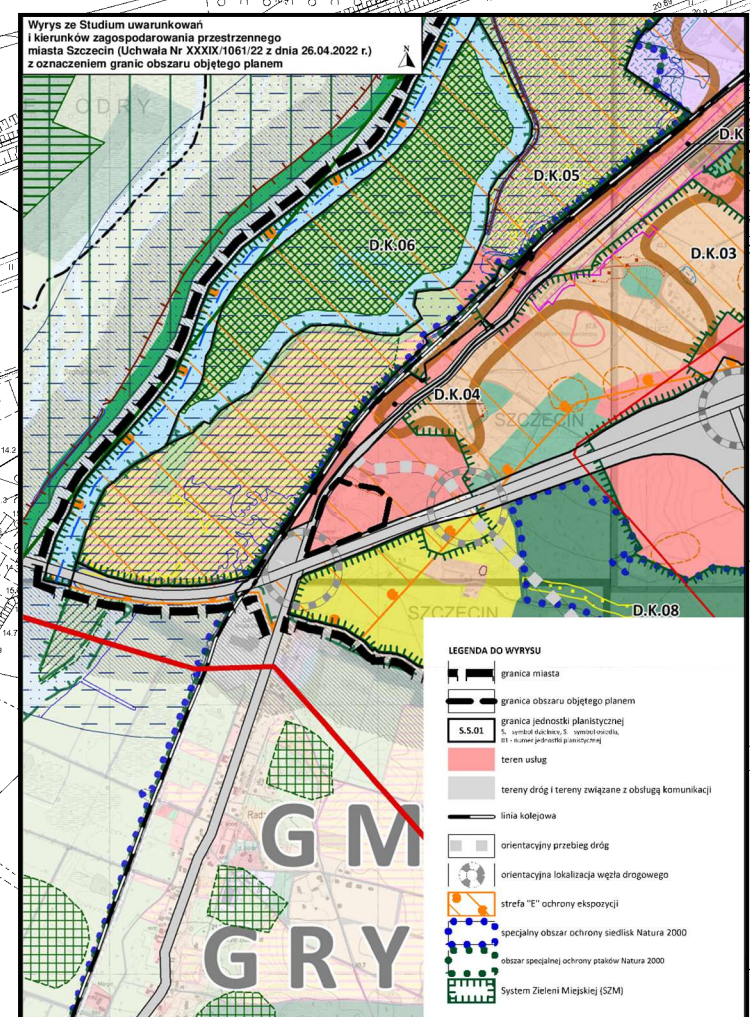
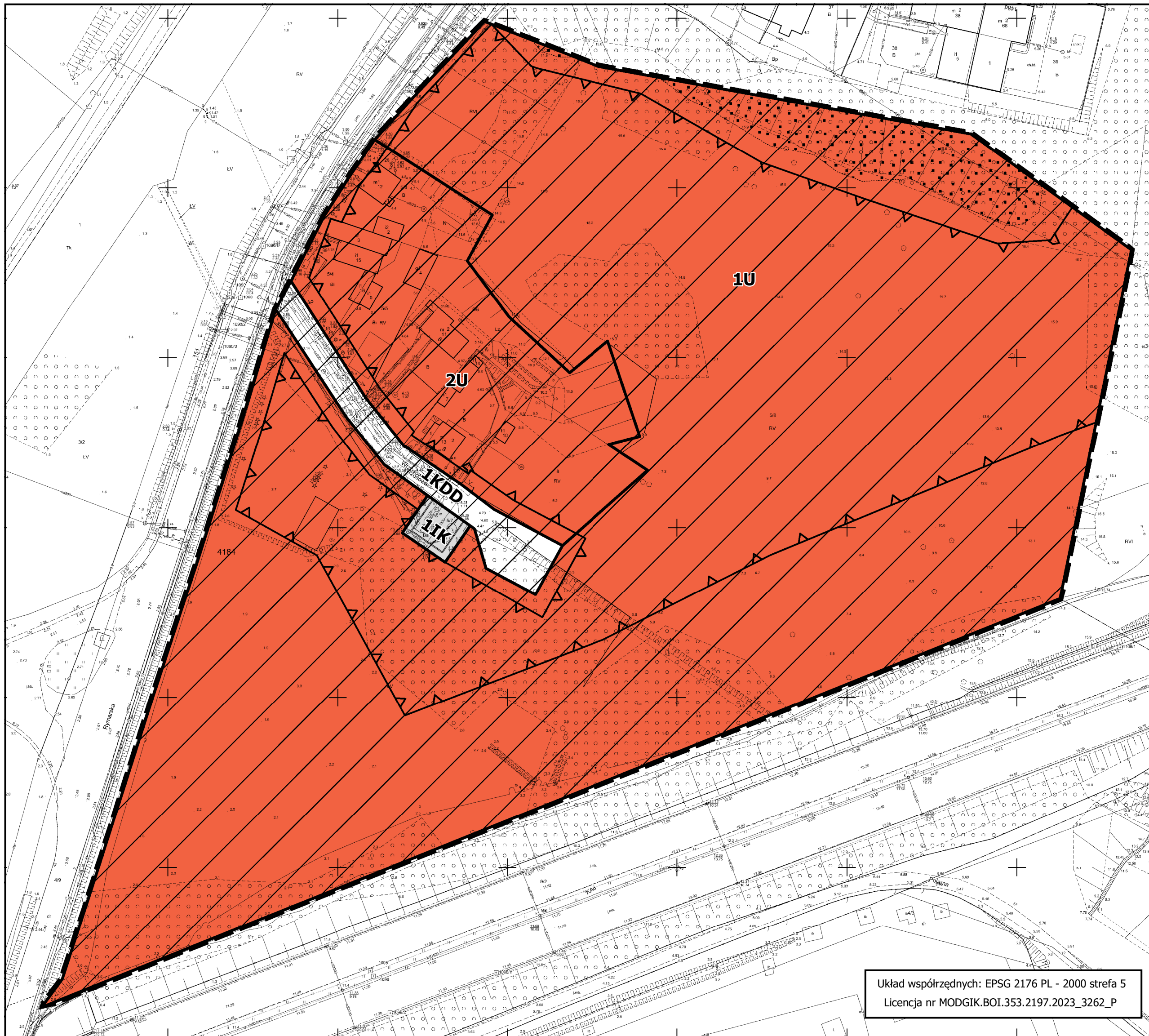
**Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Klucz - Rymarska"
w Szczecinie**



skala 1:1 000

LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	TEREN USŁUG
	TEREN KANALIZACJI
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU DOLINY RZECI ODRY



Układ współrzędnych: EPSG 2176 PL - 2000 strefa 5
Licencja nr MODGIK.BOI.353.2197.2023_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **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 2023 r. poz. 40, 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: 1KDD – budowa jezdni, chodnika.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu „Klucz – Rymarska”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 20 września 2023 roku do 11 października 2023 roku. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 26 października 2023 roku, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz - Rymarska” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Plan został opracowany na podstawie uchwały Nr XLVII/1299/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska” w Szczecinie.

Informacje ogólne

Plan obejmuje obszary o powierzchni 5,1 ha zlokalizowany na osiedlu Żydowce – Klucz w Szczecinie.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, optymalnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcji usługowej o szerokim zakresie, m.in. obsługą podróżnych w związku z bezpośrednim sąsiedztwem autostrady A6 i przewidywaną lokalizacją węzła drogowego, oraz dopuszczeniem składów i magazynów. Plan ma na celu optymalne gospodarowanie zasobem gminy w szczególności obszarami uzbrojonymi i skomunikowanymi.

Ustalone funkcje oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają potrzebom cywilizacyjnym, gospodarczym i społecznym, są zgodne z wizją i kierunkiem rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z Art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar planu zlokalizowany jest w peryferyjnej części Szczecina, w obrębie osiedla Żydowce – Klucz, przy granicy z gminą Gryfino. W obszarze planu znajdują się istniejące budynki mieszkalno-usługowe oraz niezabudowana 4-hektarowa działka Gminy Miasta Szczecin, która wymaga wskazania przeznaczenia – obecnie to nieużytki.

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu nastąpi poprzez realizację dyspozycji urbanistycznych i architektonicznych, m.in. poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów), przy jednoczesnym uwzględnieniu specyfiki ukształtowania terenu i kontekstu użytkowego otoczenia.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Głównym walorem krajobrazowym obszaru jest ukształtowanie powierzchni ziemi. Zachodnią część planu stanowi obniżenie terenu. Wschodnia część to wyniesienie, które obecnie jest ugorowanym użytkiem rolnym, na którym od kilkunastu lat rozwijają się zbiorowiska zaroślowe położone na skraju płatu roślinności semileśnej. Ze szczytu wyniesienia widoczne są panoramy na dolinę Odry. Z uwagi na tak zróżnicowane ukształtowanie terenu obszar planu znajduje się w strefie E ochrony ekspozycji

krajobrazu. Różnice terenu dają możliwość atrakcyjnych ekspozycji w kierunku sylwety miasta Szczecin, która może być obserwowana głównie z terenów komunikacyjnych.

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

Teren planu znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują rygory ustanowione w Rozporządzeniu Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 roku w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. W bliskim sąsiedztwie występują obszary Natura 2000: PLH320020 „Wzgórza Bukowe” (ok. 0,5 km na wschód od granicy planu) oraz PLH320037 „Dolna Odra” i PLB320003 „Dolina Dolnej Odry” (ok. 0,1 km na północny zachód od granicy planu). Analizowany obszar sąsiaduje również z użytkiem ekologicznym „Klucky Ostrów” (ok. 0,65 km na północ od granicy planu) oraz proponowanym do objęcia ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyodrze Szczecińskie (Klucky Łąki)” (ok. 0,1 km na północny zachód od granicy planu).

W prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska” w Szczecinie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Ocena stanu istniejącego obszaru objętego planem wykazała, że obszar cechuje się stosunkowo niską bioróżnorodnością, mimo występowania kilku typów zbiorowisk roślinnych. Gatunki roślin i zwierząt tutaj występujących reprezentują pospolite grupy organizmów. Teren ten z powodu braku antropogenicznego użytkowania i zagospodarowania jest istotny ze względu na swoje położenie względem doliny Odry. Jest on wprawdzie izolowaną enklawą terenów otwartych (ograniczenie możliwości migracyjnych), ograniczoną istniejącym układem komunikacyjnym (położenie pomiędzy linią kolejową i autostradą A6), o niekorzystnym klimacie akustycznym, ale mimo to stanowi schronienie i miejsce żerowania dla licznych gatunków zwierząt.

Plan zawiera rozwiązania, których realizacja częściowo skompensuje utratę dotychczasowych zasobów przyrody. Przeciwdziałaniem negatywnym oddziaływaniom będzie pełna realizacja zapisów planistycznych ustalających, m.in.: wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury, wprowadzenie zieleni wysokiej.

Pośrednim skutkiem oddziaływania na środowisko ustaleń planu jest planowana inwestycja rządowa, która zakłada rozbudowę autostrady A6 wraz z jej infrastrukturą techniczną, w tym ze zbiornikiem retencyjnym, który ma zostać zlokalizowany w granicach obszaru planu, w pasie terenu poza liniami zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady.

W przypadku realizacji funkcji związanej z magazynowaniem i dystrybucją energii (np. w postaci ogniw fotowoltaicznych) przewiduje się, że skutki dla środowiska będą o wiele łagodniejsze w porównaniu z zabudową kubaturową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą – zostanie utrzymana powierzchnia biologicznie czynna wraz z jej funkcjami ekologiczno-retencyjnymi.

W granicach obszaru planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty leśne. Występujące w granicach planu grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary o wartościach zabytkowych i inne wartości historyczne wymagające wprowadzenia ochrony planistycznej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o szczególnych potrzebach

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, emisji

zanieczyszczeń, obrony cywilnej, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Stąd m.in. wskazany w planie pas 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A6 z ograniczeniami lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją autostrady.

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w niezbędnej liczbie uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) wykorzystanie zasobów gminy i atutów lokalizacji obszaru planu,
- 2) rozbudowę infrastruktury inżynierskiej;
- 3) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana – w przewadze grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, niewielką część stanowią grunty właścicieli prywatnych.

W procedurze planistycznej, w toku ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości oraz organów właściwych. Przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych. Wynika z dyspozycji podjętych w Studium.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych ani potrzeby ich wyznaczenia. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

W granicach planu nie ma urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan umożliwia realizację planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan stanowi kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym i społecznym polegającym na zapewnieniu trwałego i stabilnego rozwoju funkcji usługowej oraz rozwoju infrastruktury miejskiej. Plan zapewnia ochronę interesu publicznego w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa; wykształca nowe tereny inwestycyjne i miejsca pracy.

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

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania planowanej zabudowy i ustala obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań

polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, 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.

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

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest 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 poprzez ogłoszenie w prasie zawiadamia się o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępnia się projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji.

Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno – techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniane są etapy procedury sporządzania planu i projekt planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do bieżącej informacji i udział w procesie sporządzania projektu planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin.

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

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

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości artykułowany we wnioskach do planu i podczas konsultacji.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Obszary planu są przygotowywane do zabudowy, zaopatrzone w media. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględniania 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 (Dz. U. 2022, poz. 2240), 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 "Klucz – Rymarska" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Rymarska” w Szczecinie.

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.