

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/779/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie oraz 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 „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Krzekowo – Bezzrecze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 24,44 ha, ograniczony ul. Modrą, ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego (planowaną do rozbudowy) i ul. Żyzną.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, usługi sakralne, teren zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” 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 dla aktu planowania przestrzennego.

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

- 1) Z.K.2052.U – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U – teren usług,
 - c) UK – teren usług sakralnych,

- d) ZP – teren zieleni urządzonej,
- e) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
- f) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- h) KDW – teren drogi 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 zagospodarowanie terenu elementarnego.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) 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 pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony 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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnym cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obszar pod budownictwo ochronne** – obszar pod budowlę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 13) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – 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, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany 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 parteru 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;
- 16) **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 tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

- 17) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zielen, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a elewacją budynku;
- 18) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 19) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 20) **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;
- 21) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 22) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 23) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 24) **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, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab 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 pięciopęcikowa,
 - 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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 250 m², z wyłączeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- b) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp., za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- c) stacji paliw,
- d) parkingów dla samochodów ciężarowych;

2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) 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;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: Z.K.2054.MN, Z.K.2055.MN, Z.K.2056.MN, Z.K.2059.MN, Z.K.2060.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) na zabudowanych działkach, na których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni maksymalnie o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oznaczoną na rysunku planu i wskazaną w ustaleniach szczegółowych obejmującą obszar dawnej wsi Krzekowo wraz z kościołem oraz główną ulicą Szeroką ze zlokalizowaną przy niej zabudową, w obrębie której występują obiekty o wartościach zabytkowych oraz historyczny układ ruralistyczny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy; ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ i rozplanowanie ulic: szerokość jezdni, chodników, pasów zieleni, szpalery drzew,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją obiektu, wykończeniem i detalem,
 - c) zieleń przedogródków,
 - d) historyczna kompozycja zespołu zieleni;

- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się następujące zasady ochrony obszaru:
 - a) ochrona zabytkowych elementów zagospodarowania o wartości historycznej, w tym: układu i przekroju ul. Szerokiej, linii zabudowy, form zabudowy na poszczególnych działkach, istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych, wysokości zabudowy, form dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych i trawiastych,
 - b) rewaloryzacja terenów trawiastych oraz ul. Szerokiej z obustronnym szpalerem drzew wzdłuż ulicy,
 - c) ograniczenie niezbędnego utwardzania terenu do zjazdów na posesje z zastosowaniem nawierzchni kamiennych i ścieżki rowerowej,
 - d) stosowanie materiałów w nawiązaniu do tradycyjnych/historycznych pokryć dachowych i wykończenia elewacji,
 - e) nowe elementy zagospodarowania terenu, w tym przekształcenia układu przestrzennego wraz z zabudową należy dostosować do zachowanej historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) kościół parafialny pw. Świętej Trójcy przy ul. Szerokiej 64 (nr rejestru A – 1243),
 - b) teren dawnego przykościelnego cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Szerokiej 64 (nr rejestru A – 1243),
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 6 (nr rejestru decyzji nr A – 860),
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 63 (nr rejestru A – 494);
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 31,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 41,
 - c) studnia awaryjna na działce nr 35 z obrębem 2049 (ul. Misia Wojtka),
 - d) stacja transformatorowa na działce nr 15 z obrębem 2052 (ul. Szeroka);
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych chronione planem, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) frontowy budynek gospodarczy na działce nr 29/6 z obrębem 2052 (przy budynku mieszkalnym ul. Szeroka 2),
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 2,
 - c) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 4,
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 5,
 - e) zabudowa gospodarcza na działkach nr 27/5 i 27/8 z obrębem 2052 (między budynkami mieszkalnymi ul. Szeroka 5 i ul. Szeroka 6),
 - f) zabudowa gospodarcza na działce nr 22/2 z obrębem 2052 (przy budynku mieszkalnym ul. Szeroka 13),
 - g) zabudowa gospodarcza na działkach nr 5/4 i 5/5 z obrębem 2052 (przy budynku mieszkalnym ul. Szeroka 27),

- h) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 35,
 - i) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 38,
 - j) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 42,
 - k) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 44,
 - l) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 45,
 - m) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 47,
 - n) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 49,
 - o) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 52,
 - p) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 59,
 - r) dawny budynek gospodarczy na narożniku ul. Szerokiej i ul. Żołnierskiej na działce nr 3/2 z obrębem 2046;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych oznaczonych na rysunku planu wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych (z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków) ustala się:
- a) utrzymanie kompozycji obiektu, w tym gabarytów wysokościowych i formy dachu oraz utrzymanie i odtworzenie tradycyjnej formy stolarki okiennej,
 - b) zastosowanie materiałów w nawiązaniu do tradycyjnych/historycznych pokryć dachowych i wykończenia elewacji,
 - c) zachowanie historycznego detalu architektonicznego,
 - d) utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki i faktury tynków na całych elewacjach budynku,
 - e) przy przebudowie poddaszy dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe od strony ulicy,
 - f) przy przekształcaniu parterów budynków na usługi dopuszcza się przekształcenie elewacji parteru w nawiązaniu do kompozycji obiektu: osi symetrii, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz zachowaniu istniejących poziomów nadproży,
 - g) zakaz docieplenia elewacji budynków o klinkierowych elewacjach, z elementami konstrukcji ryglowej oraz posiadających bogaty detal architektoniczny elewacji, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) dopuszcza się docieplenie elewacji obiektów chronionych planem; w przypadku występowania detali architektonicznych obowiązuje ich odtworzenie;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 8) część obszaru planu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego, określoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 10) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) na terenach MN zakazuje się przekształcania:
- a) garaży w obiekty mieszkalne i usługowe,
 - b) budynków gospodarczych w obiekty mieszkalne;

- 12) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach i funkcjach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 13) na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie niniejszego planu istniejąca zabudowa przekracza wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jednorazowo powiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w zakresie niezbędnym do poprawy stanu funkcjonowania zabudowy lub standardu wyposażenia terenu (np. garaż), lecz nie więcej niż o 10% powierzchni działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy inwestycji realizowanych po 2010 roku;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyłączeniem:
- obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
 - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
- 15) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
- 16) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice:
- Modrą, Szafera (położone poza obszarem planu),
 - Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2069.KD.L (ul. Żołnierska) i Z.K.2061.KD.D (ul. Misia Wojtki);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 i 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) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów

		osobowych	w kartę parkingową	
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0
3	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	0
4	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
5	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0
6	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
7	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
8	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
9	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/30 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	0
10	Obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
11	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
12	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0

* 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;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego zawiązanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi;

8) dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. 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) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

c) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdach i dojściach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

d) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11,

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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz rowów wodnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,

c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;

6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;

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 wiatrowych,

- b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w granicach terenów elementarnych o funkcji U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 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;
 - 12) zakazuje się kanalizacji rowów wodnych; dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów wodnych;
 - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
 - 14) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie występują obszary wymagające 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 obszaru planu

§ 5. Teren elementarny Z.K.2052.U (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 4) obowiązuje realizacja nawierzchni miejsc postojowych jako wodoprzepuszczalnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2070.KD.L (ul. Żyzna) i ul. Żyznej (poza obszarem planu) lub z ul. Modrej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 6. Teren elementarny Z.K.2053.U (powierzchnia ok. 0,73 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m wzdłuż granicy z terenem Z.K.2054.MN.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) na obszarze pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2070.KD.L (ul. Żyzna) i ul. Żyznej (poza obszarem planu) lub z ul. Modrej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 7. Teren elementarny Z.K.2054.MN (powierzchnia ok. 2,90 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi;
- 3) dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 2 m wzdłuż granicy z terenem Z.K.2053.U.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 47, 49, 52, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej, ustala się:
 - a) zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej od 10 do 20 m,
 - b) kąt nachylenia dachu od 25 do 60 stopni,
 - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
 - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy; kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym; nie dopuszcza się budowy loggii, balkonów i uskoków w elewacji frontowej; dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25% szerokości połaci dachowej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m²;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2070.KD.L (ul. Żyzna) i ul. Żyznej (poza obszarem planu), Z.K.2062.KD.D (ul. Drozdowa), Z.K.2063.KDW (ul. Szeroka) lub z ul. Modrej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 8. Teren elementarny Z.K.2055.MN (powierzchnia ok. 4,50 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi;
- 3) dopuszcza się zabudowę usługową na działkach nr: 3/1, 3/2, 3/3, 4/3, 4/5, 4/7, 4/8, 4/12, 10/3 i 14/2 z obrębu 2046;
- 4) dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów na działce nr 14/2 z obrębu 2046.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 63 obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 59 oraz dawnego budynku gospodarczego na działce nr 3/2 z obrębu 2046, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej ustala się:
 - a) zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej od 10 do 20 m,
 - b) kąt nachylenia dachu od 25 do 60 stopni,
 - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
 - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy; kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym; nie dopuszcza się budowy loggii, balkonów i uskoków w elewacji frontowej; dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25% szerokości połaci dachowej;
- 9) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m²;
- 11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka) lub Z.K.2069.KD.L (ul. Żołnierska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa;
- 5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 9. Teren elementarny Z.K.2056.MN (powierzchnia ok. 2,53 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi na działce nr 16/13 i 17 z obrębu 2049;
- 3) dopuszcza się istniejące usługi;

4) dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;

3) budynki kryte dachami stromymi; nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;

4) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;

5) ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu;

6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 41, 42, 44, 45, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

8) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej, ustala się:

a) zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej od 10 do 20 m,

b) kąt nachylenia dachu od 25 do 60 stopni,

c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,

d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy; kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym; nie dopuszcza się budowy loggii, balkonów i uskoków w elewacji frontowej; dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25% szerokości połaci dachowej;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m²;

10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2071.KD.L (ul. Żyzna) i ul. Żyznej (poza obszarem planu), Z.K.2062.KD.D (ul. Drozdowa) lub Z.K.2061.KD.D (ul. Misia Wojtka);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;

4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 10. Teren elementarny Z.K.2057.ZP (powierzchnia ok. 0,37 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, rekreacyjna, skwer Misia Wojtka;

2) przeznaczenie działki nr 16/10 z obrębu 2049: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 2) na obszarze pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi;
- 3) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Żyznej (poza obszarem planu) lub z terenu Z.K.2061.KD.D (ul. Misia Wojtka);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje kolektor sanitarny;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 11. Teren elementarny Z.K.2058.UK (powierzchnia ok. 0,37 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sakralne – kościół wraz z zabudową towarzyszącą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 15%;
- 2) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 64, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka) lub Z.K.2069.KD.L (ul. Żołnierska);
- 2) dopuszcza się obsługę działki 31/6 z obrębu 2052 z terenu Z.K.2066.KD.G i projektowanej ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego poza obszarem planu w formie jednego wspólnego zjazdu z działką 30/4 z obrębu 2052 terenu elementarnego Z.K.2060.MN;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 12. Teren elementarny Z.K.2059.MN (powierzchnia ok. 5,66 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi;
- 3) dopuszcza się usługi na działce nr 18/4 z obrębem 2049 oraz nr 5/4, 5/5 z obrębem 2052;
- 4) dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami stromymi; nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 4) ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Szerokiej 31, 35, 38 oraz zabudowy gospodarczej na działkach nr 5/4 i 5/5 z obrębem 2052 (przy budynku mieszkalnym ul. Szeroka 27), obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej, ustala się:
 - a) zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej od 10 do 20 m,
 - b) kąt nachylenia dachu od 25 do 60 stopni,
 - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
 - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy; kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym; nie dopuszcza się budowy loggii, balkonów i uskoków w elewacji frontowej; dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25% szerokości połączy dachowej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m²;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2072.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2073.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2061.KD.D (ul. Misia Wojtka) i z ul. Żyznej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 13. Teren elementarny Z.K.2060.MN (powierzchnia ok. 2,87 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi;
- 3) dopuszcza się zabudowę usługową na działce nr 22/2 z obrębu 2052;
- 4) dopuszcza się istniejącą zabudowę wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m²;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 6 obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Szerokiej 2, 4, 5, frontowego budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr 29/6 z obrębu 2052, zabudowy gospodarczej między budynkami mieszkalnymi przy ul. Szerokiej 5 i ul. Szerokiej 6 na działkach nr 27/5 i 27/8 z obrębu 2052, zabudowy gospodarczej przy budynku mieszkalnym przy ul. Szerokiej 13 na działce nr 22/2 z obrębu 2052, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ul. Szerokiej, ustala się:
 - a) zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej od 10 do 20 m,
 - b) kąt nachylenia dachu od 25 do 60 stopni,
 - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
 - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy; kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym; nie dopuszcza się budowy loggii, balkonów i uskoków w elewacji frontowej; dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25% szerokości połączy dachowej;
- 9) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400 m²;

11) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka);
- 2) dopuszcza się obsługę działki nr 30/4 z obrębu 2052 z terenu Z.K.2066.KD.G i projektowanej ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego poza obszarem planu w formie jednego wspólnego zjazdu z działką nr 31/6 z obrębu 2052 terenu elementarnego Z.K.2058.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 4 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 14. Teren elementarny Z.K.2061.KD.D (ul. Misia Wojtka, powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obiekt o wartościach zabytkowych – studnia awaryjna;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 5) w terenie występują: kolektor sanitarny i deszczowy;
- 6) w terenie występuje studnia awaryjna;
- 7) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN.

§ 15. Teren elementarny Z.K.2062.KD.D (ul. Drozdowa, powierzchnia ok. 0,13 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,1 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 5) w terenie występuje kolektor deszczowy;
- 6) ustala się realizację sieci gazowej.

§ 16. Teren elementarny Z.K.2063.KDW (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,3 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 17. Teren elementarny Z.K.2064.KD.G (ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego, powierzchnia ok. 0,002 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 1,1 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 18. Teren elementarny Z.K.2065.KD.G (ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego, powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 10,5 m;

- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje magistrala wodociągowa;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu.

§ 19. Teren elementarny Z.K.2066.KD.G (ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego, powierzchnia ok. 0,14 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dla obiektu o wartościach zabytkowych, terenu dawnego przykościelnego cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Szerokiej 64, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 8 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 20. Teren elementarny Z.K.2067.KD.G (ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego, powierzchnia ok. 0,04 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 4,6 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 21. Teren elementarny Z.K.2068.KD.L (ul. Szeroka, powierzchnia ok. 3,36 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) przeznaczenie działki nr 15 z obrębu 2052: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje zielen w pasach pomiędzy chodnikami a jezdnią;
- 2) obowiązują obustronne szpalery drzew przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji parkingów i miejsc postojowych z wyłączeniem rejonu skrzyżowania ul. Szerokiej, ul. Żołnierskiej i ul. Misia Wojtka;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) dla obiektu o wartościach zabytkowych - stacji transformatorowej na działce nr 15 z obrębu 2052 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 4) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolnostojące w rejonie ul. Szerokiej 10 – do likwidacji;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują: magistrała wodociągowa, kolektory deszczowe i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych;
- 5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN.

§ 22. Teren elementarny Z.K.2069.KD.L (ul. Żołnierska, powierzchnia ok. 0,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują: magistrała wodociągowa i kolektor deszczowy.

§ 23. Teren elementarny Z.K.2070.KD.L (ul. Żyzna, powierzchnia ok. 0,13 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 4 do 6,3 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 24. Teren elementarny Z.K.2071.KD.L (ul. Żyzna, powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 6,1 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 25. Teren elementarny Z.K.2072.KD.L (ul. Żyzna, powierzchnia ok. 0,02 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0 do 3,6 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

§ 26. Teren elementarny Z.K.2073.KD.L (ul. Żyzna, powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: od 0,1 do 5,1 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 27. 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 całego obszaru planu.

§ 28. Na obszarze objętym planem traci moc w części:

- 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. Zachodniopomorskiego Nr 116 poz. 2152 z dnia 24.11.2010 r.);
- 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. Zachodniopomorskiego Nr 17 poz. 327 z dnia 8.02.2008 r.).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 30. 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 "Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3"
 w Szczecinie**



Licencja nr MODGIK.BOI.353.523.2023_3262_P

LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	Z.K.2052.U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOLS I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

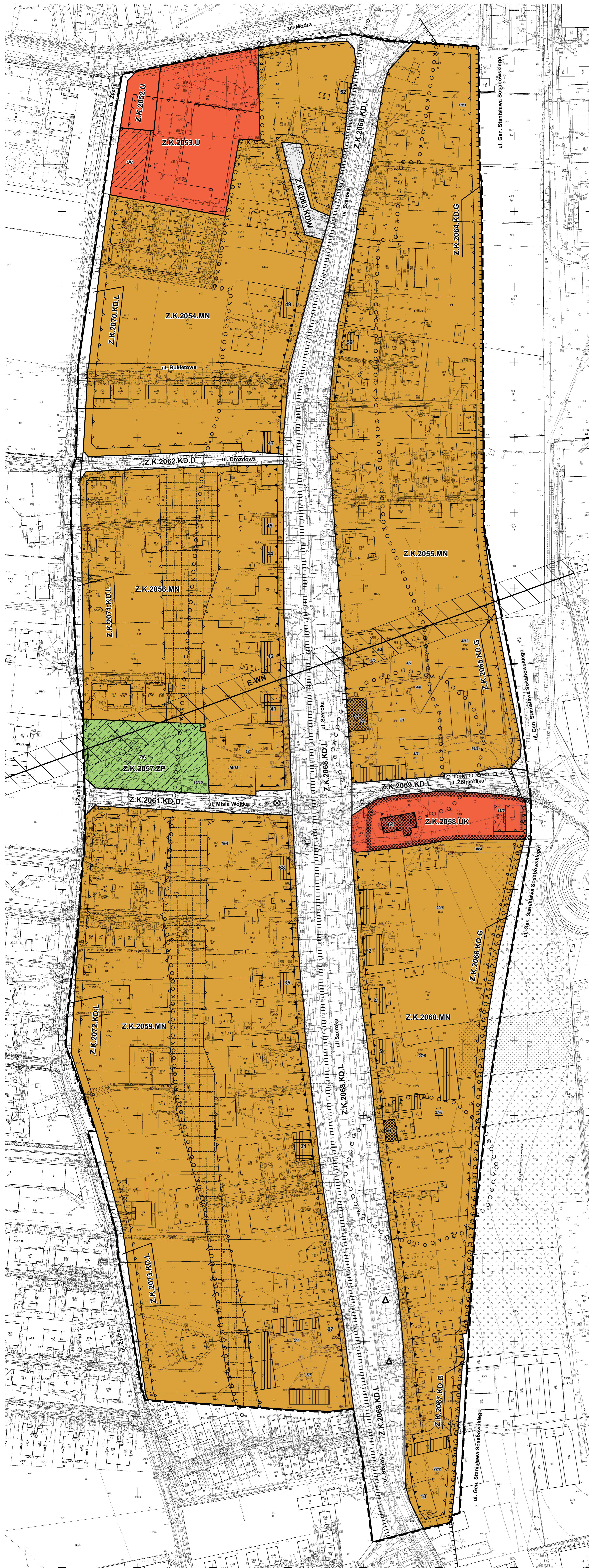
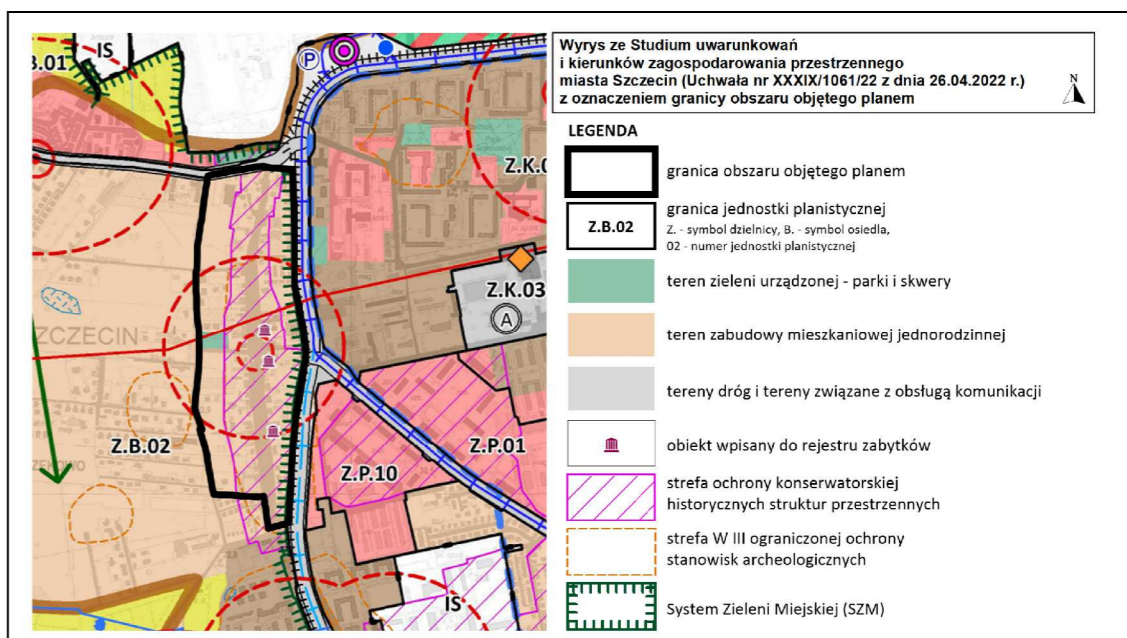
	MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	U	TEREN USŁUG
	UK	TEREN USŁUG SAKRALNYCH
	ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KD.G	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	KD.L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KD.D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KD.W	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN OBJĘTY ZAKAZEM ZABUDOWY
	OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY LISTAMI ENJAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	OBSZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE NA WYPADEK WPROWADZENIA STANU ZAGROZENIA PAŃSTWA
	UKRYCIE WOLNOSTOJĄCE
	STUDNIA AWARYJNA WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ISTNIEJĄCA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPIOWIETRZNA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER ADRESOWY
	NUMER DZIAŁKI



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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 13.02.2023 r. do 06.03.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 21.03.2023 r., 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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie, zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXVII/779/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 24,44 ha, położony na obszarze osiedla Krzekowo – Bezrzecze, w dzielnicy Zachód, ograniczony ul. Modrą, ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego (planowaną do rozbudowy) i ul. Żyzną.

W obszarze planu obowiązują:

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. Zachodniopomorskiego Nr 116 poz. 2152 z dnia 24.11.2010 r.);

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. Zachodniopomorskiego Nr 17 poz. 327 z dnia 8.02.2008 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) cały obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej Z.B.02, dla której ustalono funkcję dominującą jako: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast funkcje uzupełniające jako: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, zieleni urządzonej.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, usługi sakralne, teren zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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) 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.

Plan koryguje i sankcjonuje istniejące przeznaczenie terenu, wprowadza korektę w ustaleniach dotyczących ochrony konserwatorskiej, w związku z aktualizacją m. in. obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz korektę przebiegu linii rozgraniczających tereny elementarne, w szczególności terenów drogowych.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

– ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 15% do 35% powierzchni działki budowlanej,

– ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 50% do 70% powierzchni działki budowlanej,

– ustalenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalnego wskaźnika liczby miejsc postojowych na poziomie 2 mp/1 mieszkanie,

– określenie na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,

– ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,5.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

– maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu (budynki do 2 kondygnacji),

– maksymalną wysokość zabudowy usługowej od 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu (budynki do 3 kondygnacji),

– budynki kryte dachami stromymi.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ze względu na obiekty o wartościach zabytkowych oraz układ urbanistyczny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy obszar częściowo objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Część terenu leży w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach dawnej wsi Krzekowo mającej charakter kolonizacyjnej XIII-wiecznej ulicówki. Po obu stronach szerokiej drogi (dzisiejsza ul. Szeroka) wytyczono działki siedliskowe, na których powstały zabudowania mieszkalne i gospodarcze. W centrum osady (gdzie dziś do ul. Szerokiej dochodzi ul. Żołnierska) wybudowano w XV wieku kamienny kościół, otoczony cmentarzem.

Plan wprowadza korektę w ustaleniach dotyczących ochrony konserwatorskiej w związku z aktualizacją m.in.: obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz korektę przebiegu linii rozgraniczających tereny elementarne, w szczególności terenów drogowych.

Nie występują tu obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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

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. 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

Część obszaru planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą obszar dawnej wsi Krzekowo wraz z kościołem oraz główną ulicą Szeroką ze zlokalizowaną przy niej zabudową, w obrębie której występują obiekty o wartościach zabytkowych oraz historyczny układ ruralistyczny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy. W granicach strefy ochronnej i utrzymaniu podlegają:

- a) historyczny układ i rozplanowanie ulic: szerokość jezdni, chodników, pasów zieleni, szpalery drzew,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją obiektu, wykończeniem i detalem,
- c) zieleń przedogródków,
- d) historyczna kompozycja zespołu zieleni.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono w projekcie planu zasady ochrony, dopuszczalnych przekształceń oraz możliwości rozbudowy.

W granicach planu znajdują się obszary objęte strefą ochrony stanowiska archeologicznego, w której obowiązuje przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

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 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.). W Studium, obszar planu obejmuje jednostkę planistyczną Z.B.02, dla której ustalono funkcję dominującą jako: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast funkcje uzupełniające m.in. jako: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzoną.

Główne zadania planu nie wpływają na zmiany funkcjonalne.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – zabudowa kształtowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie 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 (około 1 min.),
- c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych,
- d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość gruntów stanowi własność prywatną. Ustalenia projektu planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

Wywłaszczenie gruntów na cele publiczne w obszarze planu nie występuje.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem występują istniejące urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej i ukrycie wolnostojące. W planie zostały wskazane dwa obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania planu na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego, przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Ustalenia planu zachowują historyczny charakter osiedla, wypełnionego bogatym zasobem zieleni przyulicznej i przydomowej.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym i ogólnym.

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 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. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania i dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz rowów wodnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto 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

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 ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Zgodnie z procedurą formalnoprawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony był 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 (21 dni),

3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,

4) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenia w prasie zawiadomiono o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, rady osiedli, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego opiniowany był m. in. przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Istniejące w obszarze planu i 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 złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Obsługa komunikacyjna terenów opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi ulica Szeroka. Istniejący układ drogowy w bezpośrednim sąsiedztwie zapewnia bliskość publicznego transportu zbiorowego.

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 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.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022 r., 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

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka 3” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W zmianie planu po stronie dochodowej nie przewiduje się wpływów budżetowych z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych, ani opłat adiacenckich. Z szacunku wynika, że zmiana planu nie powoduje żadnych skutków finansowych, zmiana planu ma charakter sankcjonujący stan istniejący, tym samym nie wpływa na budżet gminy.

7. Podsumowanie

Projekt planu 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.