

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1338/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,1 ha ograniczony:

- 1) od północy i wschodu – południową granicą działki nr 14/14 z obrębu 4159, fragmentem zachodniej granicy działki nr 17/3 z obrębu 4159 wraz z częścią jej południowego zaplecza,
- 2) od południa – ul. Teligi,
- 3) od zachodu – fragmentem drogi łączącej ulicę Teligi z ulicą Świętochowskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje dwa tereny elementarne:

- 1) D.B.5101.MN,U o powierzchni 0,568 ha;
- 2) D.B.5102.U,P o powierzchni 0,528 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjnej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: B (osiedle Bukowe - Kłęskowo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 51;
- 4) numer terenu elementarnego w planie: 01, 02;
- 5) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,P – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem działalności produkcyjnej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną nad poziom morza;
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°; w szczególności budynek może być kryty dachem stromym o układzie połaci dachowych:
 - kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,
 - szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki

teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;

do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 7) **reklama wbudowana** – element wyposażenia elewacji budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 8) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 9) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 6. Teren elementarny D.B.5101.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się realizację usług w lokalu użytkowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającym 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 3) zakazuje się lokali handlowych:
 - a) o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m²,
 - b) służących sprzedaży paliw płynnych lub gazu płynnego do pojazdów mechanicznych;
- 4) zakazuje się usług motoryzacyjnych w tym warsztatów mechaniki pojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się zagospodarowanie terenu w sposób niestanowiący zagrożenia dla Parku poprzez zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin - istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 2) teren położony w sąsiedztwie chronionego siedliska przyrodniczego: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 01E0-3);
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 4) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym) oraz wiat;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach działki budowlanej: okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) w granicach obszaru zabudowy, wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) zakazuje się realizacji budynków:

- a) podpiwniczonych,
 - b) zawierających sutereny,
 - c) z kondygnacjami podziemnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej: 4,0 m;
 - 9) ustala się limit dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych: 100,0 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
 - 10) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 11) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się krycie dachami o dowolnej geometrii;
 - 12) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
 - 14) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej;
 - 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m², przy czym ustalenie nie dotyczy minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej dla urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 16) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane i tymczasowe zagospodarowanie terenu, wyłącznie zgodne z ust.1;
 - 17) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych, zakaz nie dotyczy umieszczania szyldów o powierzchni do 0,8 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 19,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego (położonego poza granicami planu od zachodniej strony) zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 5) parametry określone w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic przylegających (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren D.B.5102.U,P;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego nakazuje się, umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, która

wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, przy czym nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 4) do obliczania minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 miejsca postojowe / mieszkanie,
 - b) sklepy - 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) do obliczania minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - a) sklepy - 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) usługi – 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu; dopuszcza się obsługę poprzez teren D.B.5102.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się:
 - a) do czasu realizacji sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu zlokalizowanych na działce,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu; wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 7) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

§ 7. Teren elementarny D.B.5102.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem działalności produkcyjnej;
- 2) zakazuje się:
 - a) produkcji artykułów żywnościowych, działalności związanej z przechowywaniem artykułów żywnościowych,
 - b) zakładów żywienia zbiorowego,
 - c) usług handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d) sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się zagospodarowanie terenu w sposób niestanowiący zagrożenia dla Parku poprzez zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin - istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 3) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) dopuszcza się realizację usług, produkcji i magazynów w jednym obiekcie lub w budynkach odrębnych;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym) oraz wiat: w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy w granicach działki budowlanej: okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 6) w granicach obszaru zabudowy, wyznaczonego linią zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy tymczasowej: 4,0 m;
- 9) ustala się limit dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych: 115,0 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
- 10) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich);
- 11) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m², przy czym ustalenie nie dotyczy minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej jednej reklamy wbudowanej lub jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni reklamowej do 9,0 m²;
- 17) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w zakresie:
 - a) parking dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ust 2 pkt 4;
 - b) uprawy ogrodnicze roślin niekonsumpcyjnych, np. hodowla kwiatów lub krzewów;
- 18) dopuszcza się realizację dodatkowego dojazdu do działek budowlanych w terenie D.B.5101.MN,U.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 19,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego ul. Teligi (poza granicami planu) zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 5) parametry określone w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Teligi oraz ulic przylegających (poza granicami planu);
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego nakazuje się, umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, przy czym nakazuje się umieszczenie co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach działki budowlanej;
- 3) do obliczania minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - a) zakłady produkcyjne, rzemiosło – 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) sklepy – 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) do obliczania minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - a) zakłady produkcyjne, rzemiosło – 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) sklepy - 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się:
- a) do czasu realizacji sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu zlokalizowanych na działce,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu; wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 7) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla realizacji inwestycji, w której łączna powierzchnia połączy dachowych i utwardzonych powierzchni terenu jest większa niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 8. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kijewko - Świętochowskiego" uchwalonego Uchwałą Nr LII/1375/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. (Dz.U.W.Zach.Nr 116 poz. 2155).

§ 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%.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

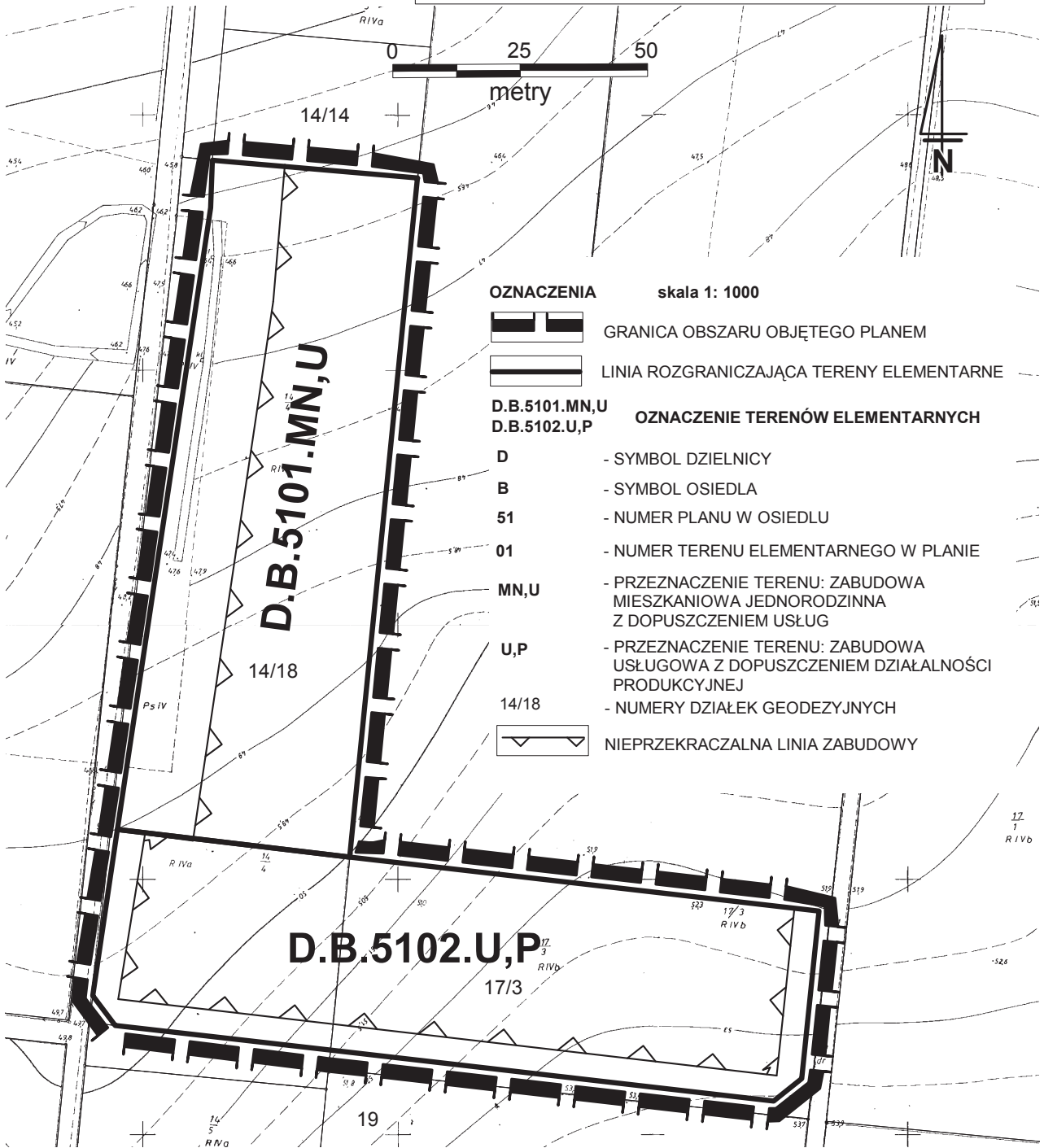
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

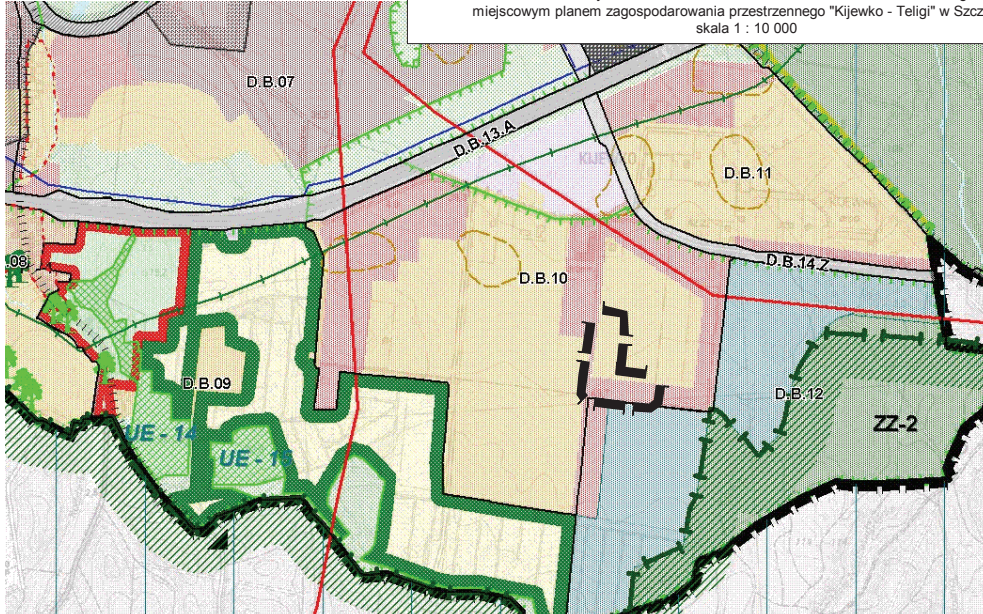
Rady Miasta Szczecin

z dnia 2016r.

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Kijewko - Teligi" w Szczecinie



Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kijewko - Teligi" w Szczecinie
wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Szczecin
Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego
miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Kijewko - Teligi" w Szczecinie
skala 1 : 10 000



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w
Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 listopada 2015 r. do 23 listopada 2015 r. w terminie do 7 grudnia 2015 r. nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” został zainicjowany Uchwałą Nr XLV/1338/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar ok. 1,1 ha położony w dzielnicy Prawobrzeże, w południowej części osiedla Bukowe - Klęskowo obejmując niezabudowane nieruchomości gruntowe przy ulicy Teligi.

Plan sporządza się na obszarze fragmentu obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Świętochowskiego” (Uchwała Nr LII/1375/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r.). Głównym powodem sporządzenia przedmiotowego planu jest nieaktualność zapisów obowiązującego planu w odniesieniu do jednej działki gruntu właściciela prywatnego, który zawnioskował o zmianę ustaleń. Nowy plan uwzględnia wniosek właściciela o zmianę przeznaczenia terenu: z zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań - na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na położenie nieruchomości wnioskodawcy w dwóch terenach o różnym przeznaczeniu, granicami planu objęto w całości dwa tereny elementarne - w celu doprowadzenia do spójności zapisów planistycznych, zarówno planu sporządzanego jak i planu obowiązującego - poza granicami przystąpienia. Właściciel nieruchomości uzasadnił wniosek o zmianę przeznaczenia terenu rezygnacją z wcześniejszych zamierzeń inwestycyjnych (budowy domu weselnego) i zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach zagospodarowania podobnych do obowiązujących w sąsiedztwie.

Obszar przedmiotowego planu otoczony jest terenami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyjątkiem części południowej przylegającej do ulicy sąsiadującej z planowanym cmentarzem komunalnym przy ul. Świętochowskiego. Położenie nieruchomości umożliwi zmianę funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną z wyjątkiem pasa gruntu w odległości 50,0 m od granic planowanego cmentarza, dla którego pozostawia się funkcję usługowo – produkcyjną, a zapisy planu dotychczas obowiązującego uległy jedynie aktualizacji w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa.

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 planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65 %;
- maksymalnej powierzchni zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,0 m oraz jednolita forma dachów stromych (nachylonych pod kątem co najmniej 35°) oraz wysokość zabudowy usługowo – produkcyjnej do 12,5 m z możliwością krycia dachami o dowolnej geometrii.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Planowana zabudowa uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe poprzez ustalenie jednolitej maksymalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej oraz jednolitej formy dachów stromych (nachylonych pod kątem co najmniej 35°). Forma zabudowy i sposób zagospodarowania terenów nawiązują do ustaleń planu obowiązującego poza granicami przedmiotowego planu. Dopuszczona planem nowa zabudowa nie wpłynie niekorzystnie na walory krajobrazowe (graniczącego z osiedlem Kijewko) Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

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

Obszar planu graniczy z siedliskiem przyrodniczym – lasem łągowym przy czym przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają jego sąsiedztwo poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 25 m od granic siedliska oraz poprzez niedopuszczenie w terenie o funkcji mieszkaniowej realizacji zabudowy z podpiwniczeniami. Przewiduje się, że zmiana funkcji usługowej na mieszkaniową (na części obszaru planu) przyczyni się do korzystniejszego oddziaływania ustaleń planu na środowisko niż w planie dotychczasowym, o czym informuje „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu”. W wystarczającym zakresie zostały spełnione wymagania ochrony środowiska, plan został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, przy czym nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych.

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

W obszarze planu nie występują tereny oraz zabytki, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

W obszarze planu nie zaszła potrzeba formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zostały zachowane walory ekonomiczne przestrzeni poprzez umożliwienie realizacji zabudowy w terenie przylegającym do istniejących dróg z częściowo zrealizowaną infrastrukturą techniczną, a nowa zabudowa będzie realizowana w parametrach i gabarytach zbliżonych do zabudowy mogącej powstać na terenach bezpośrednio otaczających obszar planu. Grunty w obszarze planu przeznaczone są na cele budowlane, ustalenia planu umożliwiają właścicielom nieruchomości sprzedaż nieruchomości lub inwestowanie zgodnie z ich zamierzeniami i przepisami planu.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje grunty właściciela prywatnego i użytkownika wieczystego Gminy Miasto Szczecin, przy czym ustalenia planu nie naruszają prawa własności.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie wymagają odniesienia do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Zmiana funkcji usługowej z dopuszczeniem mieszkań na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług oraz pozostawienie funkcji usługowo – produkcyjnej w stosunku do planu dotychczas obowiązującego dla przedmiotowego obszaru nie wpływa istotnie na zwiększenie potrzeb w zakresie interesu publicznego, które będą mogły być zrealizowane poza granicami przedmiotowego planu.

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

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania 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 oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Do projektu planu złożono wnioski a po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenia w sprawie planu ukazywały się w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Miasta – w Biuletynie Informacji Publicznej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Do projekt planu złożono wnioski a po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.11.2015 r. do 23.11.2015 r.; dyskusja publiczna odbyła się w dniu 9.11.2015 r. Do projektu nie złożono uwag.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Analogicznie, jak w przypadku punktu 3 kierunek zagospodarowania został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, a nowa planowana zabudowa ma charakter zespołów zabudowy uzupełniającej istniejące lub planowane struktury mieszkaniowe.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

Obszar planu położony jest w jednostce planistycznej o dominującej funkcji - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji uzupełniającej – usługowej.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przedstawiony w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, że Miasto Szczecin nie poniesie wydatków, które byłyby skutkiem uchwalenia planu oraz plan nie przyczyni się do powstania dodatkowych dochodów w stosunku do prognozowanych w prognozie finansowej planu dotychczas obowiązującego.

W obszarze planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Teligi” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.