

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/865/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” 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 „Klucz – Południe – Bielańska” w Szczecinie na obszarze osiedla Żydowce – Klucz, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40,21 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – węzeł autostrady A6 na połączeniu z drogą ekspresową S3;
- 2) od wschodu – poligon wojskowy, granica administracyjna miasta Szczecin z Gminą Stare Czarnowo;
- 3) od południa – granica administracyjna miasta Szczecin z gminą Gryfino;
- 4) od zachodu – droga ekspresowa S3.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1) D.K.4001.O,U  | pow. 2,1506 ha;  |
| 2) D.K.4002.ZN   | pow. 17,9788 ha; |
| 3) D.K.4003.ZN   | pow. 18,9198 ha; |
| 4) D.K.4004.KD.D | pow. 0,4785 ha;  |
| 5) D.K.4005.KDW  | pow. 0,0744 ha;  |
| 6) D.K.4006.KDW  | pow. 0,6068 ha.  |

§ 2. Przedmiotem planu są: teren grzebowiska dla małych zwierząt domowych, tereny zieleni leśnej objętej ochroną prawną, tereny komunikacji drogowej oraz tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” 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. Rozstrzygnięcia 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. Rozstrzygnięcia 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, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są 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: Żydowce – Klucz – K;
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01 ÷ 06;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) O,U - teren grzebowiska dla małych zwierząt domowych,
  - b) ZN - teren zieleni leśnej objętej ochroną prawną,
  - c) KD.D - teren drogi publicznej dojazdowej,
  - d) KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

4. Tereny wydzieleni wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: IT - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren korytarza infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

6. 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 inżynierskie.

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera odpowiednio ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, 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 25°;
- 2) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;

- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młochy, 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), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 7) **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 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 budynków 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;
- 8) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła 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;
- 9) **trasa rowerowa** – spójny ciąg odcinków ulic lub dróg wewnętrznych wykorzystywany dla ruchu rowerowego oraz szlaków rowerowych biegnących drogami leśnymi;
- 10) **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 wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
  - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawułów i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 11) **małe zwierzęta domowe** – zwierzęta przebywające pod opieką człowieka (właściciela) w jego domu lub mieszkaniu, w charakterze towarzysza w odróżnieniu od zwierząt chowanych lub hodowanych z innych powodów (zwierzęta hodowlane, gospodarskie i użytkowe) oraz zwierząt naturalnie występujących w stanie dzikim; do małych zwierząt domowych nie zalicza się zwierząt o rozmiarach wykluczających wspólne zamieszkanie z człowiekiem.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) elektrowni wiatrowych,
  - b) obiektów usługowych: oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>,
  - d) stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych,
  - e) wydzielonych parkingów,
  - f) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej lakierniczych i wulkanizacyjnych;
- 2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) południowa część obszaru planu (część terenu: D.K.4001.O,U, D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW, teren elementarny D.K.4002.ZN, D.K.4003.ZN, D.K.4006.KDW), położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na stan siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko oraz na cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000;
- 3) w odniesieniu do podlegających ochronie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) część obszaru planu położona jest:
  - a) w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (teren elementarny D.K.4002.ZN, D.K.4003.ZN, D.K.4006.KDW),

- b) w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (teren elementarny: D.K4001.O,U, D.K4004.KD.D, D.K4005.KDW); ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
- a) cięć sanitarnych, pielęgnacyjnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulicy i drogi wewnętrznej, ustalonych w planie,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca; zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce (w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych) i wiat; ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza budynkami niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
  - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
  - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m;
- 3) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu 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); określona w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów technicznych;
- 4) 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 albo terenie elementarnym odpowiednio do powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 5) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
- 6) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
  - a) infrastruktury inżynierskiej,
  - b) rozwiązań przejściowych wynikających z etapowej realizacji grzebowiska;
- 7) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł żelbetonowych oraz z muru pełnego;

- 8) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem z § 7 ust. 3 pkt 17;
- 9) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, słupy reklamowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
  - a) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewnia ul. Bielańska (teren elementarny: D.K.4004.KD.D);
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, nie mniejszej niż wynikającej z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza oznaczonymi na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające ulic oraz ustalone pasy techniczne, oznaczone na rysunku planu, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych w terenach: D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW i ulicy Bielańskiej (poza obszarem planu);
- 4) 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w terenach: D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW i ulicy Bielańskiej (poza obszarem planu); dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w grunt;
  - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
  - 8) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub 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, itp.;
  - 9) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez nowe stacje transformatorowe SN/nn i istniejące poza obszarem planu;
  - 10) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
  - 12) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
  - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
  - 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
  - 16) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
  - 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
  - 18) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny D.K.4001.O,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: grzebowisko dla małych zwierząt domowych;
- 2) w ramach grzebowiska nakazuje się realizację obiektu administracyjno-usługowego zawierającego m.in. zaplecze techniczno magazynowe (w tym chłodnię) oraz zaplecze sanitarno-higieniczne dla odwiedzających;
- 3) dopuszcza się realizację spopieliarni zwłok małych zwierząt domowych;
- 4) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą grzebowiska;
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu położona w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 80 %;
- 5) wzdłuż północnej granicy planu, na obszarze zieleni parawanowej oznaczonym na rysunku planu, nakazuje się nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) pomiędzy kwaterami grzebalnymi niezbędne utwardzenie dojeżdż do miejsc pochówków dopuszcza się wyłącznie z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnych; ustalenie nie dotyczy głównych ciągów pieszych, łączących różne części grzebowiska (np. alei);
- 7) budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zespół zabudowy kształtuje się w dostosowaniu do wymagań harmonijnej sylwety od strony drogi ekspresowej S3 (poza obszarem planu);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 5%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,1;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 7000 m<sup>2</sup>;
- 6) realizację usług handlu dopuszcza się wyłącznie w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, wbudowanych lub w obiektach dobudowanych do innych obiektów budowlanych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, z wyłączeniem: budynków gospodarczych, wiat i garaży, o wysokości do 4,5 m; ustalenie nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej spopieliarni;
- 8) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
- 9) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 25°; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów z wyłączeniem dachów stromych;



- 10) nakazuje się zastosowanie jednolitej geometrii przekryć dachowych wszystkich budynków w granicach działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy kubaturowych obiektów inżynieryjnych, inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 11) na obszarach o warunkach korzystnych pod względem dokonywania podziemnych pochówków nie spopielonych zwłok zwierzęcych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się pochówki podziemne;
- 12) poza obszarami o warunkach korzystnych pod względem dokonywania podziemnych pochówków nie spopielonych zwłok zwierzęcych, dopuszcza się pochówki wyłącznie spopielonych zwłok zwierzęcych w urnach (np. w kolumbariach);
- 13) kwatery grzebalne sytuuje się wraz z niezbędnymi: dojściami, elementami małej architektury i zielenią urządzoną; na obszarze zieleni parawanowej kwatery grzebalne sytuuje się pomiędzy nasadzeniami drzew i krzewów;
- 14) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtuje się w oparciu koncepcję grzebowiska obejmującą cały teren elementarny, łączącą wymagania w zakresie kompozycji obiektów budowlanych oraz kompozycji zespołu zieleni ze spójną strukturą funkcjonalno-przestrzenną (dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji);
- 15) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne w budowni lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony przylegających terenów komunikacji drogowej: D.K.4004.KD.D (ul. Bielańska), autostrada A6 i droga ekspresowa S3 (poza obszarem planu);
- 16) nakazuje się realizację ogrodzenia terenu z lekkich elementów ażurowych na podmurówce z możliwością zastosowania elementów murowanych ciągłych (murki) do wysokości 0,60 m oraz z zastosowaniem słupów do wysokości 2,00 m, za wyjątkiem części wejściowej, gdzie dopuszcza się zastosowanie ogrodzenia z muru pełnego;
- 17) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego szyldu jednostronnego, o parametrach:
  - a) maksymalna wysokość 6,0 m,
  - b) maksymalna powierzchnia 18 m<sup>2</sup>; sytuowanego w obszarze zabudowy – wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy; ekspozycję szyldu ustala się wyłącznie od strony przylegającej do ul. Bielańskiej (teren elementarny D.K.4004.KD.D);
- 18) ustala się dostęp publiczny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 7000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Bielańskiej (D.K.4004.KD.D): 120,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bielańskiej (D.K.4004.KD.D): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z drogi D.K.4004.KD.D (ul. Bielańska);
- 2) nakazuje się realizację miejsc postojowych z zastosowaniem wskaźnika do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dopuszcza się lokalizację stojaków dla rowerów.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 8. Teren elementarny D.K.4002.ZN**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna objęta ochroną prawną, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami;
- 3) teren wydzielenia IT, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na korytarz infrastruktury technicznej.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się ochronę i zachowanie w niepogorszonym stanie siedliska przyrodniczego kwaśnej dąbrowy (kod 9190) oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej;
- 2) część terenu obejmuje się strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i przyrodniczej.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości: nie dotyczy.**

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z dróg wewnętrznych: D.K.4005.KDW lub D.K.4006.KDW oraz dróg leśnych;
- 2) ustala się trasę rowerową po drogach leśnych, o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w wydzieleniu IT dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną przy czym: na obszarze siedliska przyrodniczego oznaczonego na rysunku planu realizację gazociągu nakazuje się poniżej systemu korzeniowego drzew (np. metodą przecisku, przewiertu sterowanego);
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznej SN.

#### **§ 9. Teren elementarny D.K.4003.ZN**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna objęta ochroną prawną, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami;
- 3) teren wydzielenia IT, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na korytarz infrastruktury technicznej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się ochronę i zachowanie w nie pogorszonym stanie siedliska przyrodniczego kwaśnej dąbrowy (kod 9190) oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z przepisami dotyczącymi gospodarki leśnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i przyrodniczej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:** nie dotyczy.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.K.4006.KDW oraz dróg leśnych;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w wydzieleniu IT dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną przy czym: na obszarze siedliska przyrodniczego oznaczonego na rysunku planu realizację gazociągu nakazuje się poniżej systemu korzeniowego drzew (np. metodą przecisku, przewiertu sterowanego);
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznej SN.

### **§ 10. Teren elementarny D.K.4004.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu położona w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oznaczonej na rysunku planu.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** ulica zakończona placem do zawracania.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,3 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: minimum jezdni o dwóch pasach ruchu, dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) droga stanowi odcinek trasy rowerowej.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 11. Teren elementarny D.K.4005.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu położona w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oznaczonej na rysunku planu;
- 3) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 13,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jezdni o jednym pasie ruchu;
- 3) droga stanowi odcinek trasy rowerowej.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

### **§ 12. Teren elementarny D.K.4006.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji wolno stojących lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i przyrodniczej.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,1 m do 15,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jezdni o dwóch pasach ruchu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej SN i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 4) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 13.** 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 terenów objętych niniejszym planem.

**§ 14.** Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: Decyzja Ministra Środowiska znak: ES.2210.44.2016.WS z dnia 22 sierpnia 2016 r. na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych własności Skarbu Państwa, projektowanych pod tereny korytarza infrastruktury technicznej dla gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.





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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Klucz – Południe – Bielańska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.K.4004.KD.D	Budowa drogi dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 903), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).



**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

## UZASADNIENIE

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe – Bielańska” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego " Klucz – Południe - Bielańska " w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXX/865/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe - Bielańska” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 40,21 ha. Położony jest w dzielnicy Prawobrzeże i obejmuje południową część Osiedla Żydowce - Klucz. Ograniczony jest: od północy - węzłem autostrady A6 na połączeniu z drogą ekspresową S3, od wschodu - poligonem wojskowym i granicą administracyjną miasta Szczecin z gminą Stare Czarnowo, od południa - granicą administracyjną miasta Szczecin z gminą Gryfino, od zachodu - drogą ekspresową S3.

Obszar planu obejmuje tereny zieleni leśnej objętej ochroną prawną oraz niezainwestowany obszar porośnięty zielenią nieurządzoną (krzewami i trawami).

Teren nieruchomości gruntowej należącej do gminy miasto Szczecin, położonej przy ul. Bielańskiej w sąsiedztwie węzła drogowego w planie przeznaczono na grzebowisko dla małych zwierząt domowych, zgodnie z potrzebami społecznymi.

Teren charakteryzuje się niewielkim spadkiem w kierunku północnym, przy czym różnica spadków w obrębie całego obszaru planu wynosi 6 m.

W planie uwzględniono wyniki analizy hydrogeologicznej dla przedsięwzięcia, jakim jest realizacja grzebowiska dla małych zwierząt domowych, w której określono obszary przydatne i nieprzydatne dla celów grzebania zwłok zwierzęcych.

Rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. zagadnienia:

- a) zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zainwestowania miejskiego,
- b) ochrony środowiska naturalnego, w tym terenów leśnych oraz siedlisk roślin i zwierząt objętych ochroną prawną,
- c) rozbudowy układu drogowego,
- d) rozwoju infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenia możliwości realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną (ponadlokalna inwestycja celu publicznego ujęta w zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego),
- e) zasad gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

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

##### 2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje

- a) urbanistyczne:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej,
  - wyznaczenia obszarów możliwych do zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy,
  - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy,
  - zastosowanie jednolitej geometrii przekryć dachowych wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;

- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania w oparciu o koncepcję grzebowiska obejmującą cały teren elementarny, łączącą wymagania w zakresie kompozycji obiektów budowlanych oraz kompozycji zespołu zieleni ze spójną strukturą funkcjonalno-przestrzenną;
- b) architektoniczne:
- kształtowanie zespołu zabudowy w dostosowaniu do wymagań harmonijnej sylwety od strony drogi ekspresowej S3,
  - ustalenie zakazu lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem jednego szyldu sytuowanego w obszarze zabudowy, w granicach terenu grzebowiska.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Obszar objęty planem w większości stanowią tereny leśne. Jedynie w północnej części znajduje się nieleśny, teren niezabudowany, porośnięty głównie roślinnością zielną. Obszar planu graniczy z autostradą A6 i drogą ekspresową S3.

Do najcenniejszych pod względem krajobrazowym należą tereny leśne – wraz z drzewostanem Puszczy Bukowej i zróżnicowanym ukształtowaniem terenu w części południowej.

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

Obszar objęty planem znajduje się w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” i jego otulinie oraz częściowo w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”. Większość obszaru objętego planem zajmują cenne zbiorowiska leśne Puszczy Bukowej – grunty leśne własności Skarbu Państwa w Zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino. W granicach terenów leśnych zinwentaryzowano siedlisko przyrodnicze kwaśnej dąbrowy (kod siedliska 9190). Plan miejscowy uwzględnia wytyczne Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 oraz Planu Ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym realizację grzebowiska dla małych zwierząt domowych, gazociągu wysokiego ciśnienia oraz realizację układu drogowego (ulica dojazdowa – ul. Bielańska i nowe drogi wewnętrzne).

W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne, wody powierzchniowe.

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Klucz – Południe - Bielańska” w Szczecinie potwierdza właściwe podejście ustaleń planu do ochrony środowiska. Ingerencja w środowisko przyrodnicze ograniczona została tylko do niezbędnej, uwzględniając ograniczenia wynikające z występujących w granicach planu form ochrony przyrody. Uwzględniono także oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi oraz potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed zanieczyszczeniami i ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze. Plan uwzględnia wszelkie ograniczenia wynikające z występujących tutaj form ochrony przyrody.

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

W obszarze planu nie występują zabytki, które podlegają ochronie konserwatorskiej. W dyspozycjach planu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi (gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami, systemy transportowe, kształtowanie terenów zieleni i w zakresie emisji zanieczyszczeń), które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Analiza (dokonana w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu) nie wskazuje na możliwość powstania przychodów zasilających budżet gminy. Potencjalne wpływy z tytułu prowadzenia na zasadach komercyjnych grzebowiska dla małych zwierząt domowych będą bardzo niewielkie, gdyż większe znaczenie od czerpania pożytków z nieruchomości mieć będzie posiadanie przez gminę miejsca, w którym przy zachowaniu właściwych warunków sanitarnych będzie można dokonać podziemnego pochówku nie spopielonych zwłok zwierzęcych.

## **2.7. Prawo własności.**

Większość gruntów w obszarze planu stanowi własność Skarbu Państwa (Państwowe Gospodarstwo Leśne, Nadleśnictwo Gryfino). Przy ul. Bielańskiej położona jest nieruchomość gruntowa należąca do gminy miasto Szczecin, na której planuje się lokalizację grzebowiska dla małych zwierząt domowych, zgodnie z potrzebami społecznymi.

Ponadto plan uwzględnia ograniczenia do korzystania z ww. nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej, terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa ani potrzeby ich wyznaczania. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Plan został opracowany w myśl potrzeb społecznych, uwzględnia między innymi:

- a) utworzenie miejsca godnego pochówku małych zwierząt domowych, zapewniającego możliwość grzebania zwłok zwierzęcych oraz ich spopielania,
- b) realizacja infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania grzebowiska dla małych zwierząt domowych,
- c) wydzielenie gruntów pod rezerwę terenu na cel realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną (ponadlokalna inwestycja celu publicznego zapisana w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego).

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z nowych sieci wodociągowych w terenach D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW i ulicy Bielańskiej (poza obszarem planu).

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w terenach D.K.4004.KD.D, D.K.4005.KDW i ulicy Bielańskiej (poza obszarem planu); do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się w grunt.

Plan ustala zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące lub nowe elektroenergetyczne sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowane w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez nowe stacje transformatorowe SN/nn i istniejące poza obszarem planu oraz dopuszcza likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji.

Zaopatrzenie w gaz plan ustala z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu. Plan dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. Plan dopuszcza obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą

lub nową infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną na obszarze lub poza obszarem planu.  
Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu grzebowiska, w planie ustalono realizację drogi D.K.4004.KD.D, będącej przedłużeniem ul. Bielańskiej za wiaduktem nad drogą ekspresową S3. W celu umożliwienia zawracania pojazdom dojeżdżającym do terenu grzebowiska, na zakończeniu drogi przewidziano poszerzenie na plac manewrowy. Dojazd do terenów leśnych od strony Szczecina zapewnia droga D.K.4005.KDW, łącząca drogę D.K.4004.KD.D z duktem leśnym w terenie D.K.4002.ZN. Między terenami leśnymi D.K.4002.ZN i D.K.4003.ZN wydzielono drogę D.K.4006.KDW, łączącą tereny leżące w obszarze gmin Gryfino i Stare Czarnowo. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego przewidywała udział społeczeństwa w tworzeniu planu poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwość składania wniosków do projektu planu (w terminie od 03.07.2013 r. do 25.07.2013 r.),
- b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w terminie od 10.06.2016 r. do 04.07.2016 r.) i możliwość zapoznania się z projektem planu ,
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej (w dniu 04.07.2016 r.) nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- d) możliwość składania uwag do projektu planu (w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18.07.2016 r.).

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i terminie składania wniosków.

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

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą plan było Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewniła możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu mieli możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta oraz Rada Osiedla Żydowce – Klucz. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną.

Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym ekofizjografia, „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp Klucz – Południe - Bielańska”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp Klucz – Południe - Bielańska” były dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. W związku z powyższym plan ustala zaopatrzenie w wodę, w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu.

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

Ustalając przeznaczenie terenu:

- a) D.K.4001.O,U - grzebowisko dla małych zwierząt domowych uwzględniono potrzeby mieszkańców miasta, które stanowiły podstawę do wszczęcia procedury planistycznej,
- b) IT - korytarz infrastruktury technicznej z dopuszczeniem możliwości realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną uwzględniono ponadlokalną inwestycję celu publicznego ujętą w zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.

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

Lokalizacja grzebowiska dla małych zwierząt domowych na terenie innym niż obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wynika z braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod ww. rodzaj przedsięwzięcia w granicach całego miasta, dla których wyniki analiz hydrogeologicznych określiłyby obszary przydatne dla celów grzebania zwłok zwierzęcych.

#### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

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

W granicach przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się wykorzystania procedury scaleń i podziałów. Obszar planu, dla prawidłowej obsługi projektowanego grzebowiska dla zwierząt, wymaga uzupełnienia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Tereny objęte przyszłym inwestowaniem należy do gminy. W związku z powyższym ustalono, że opłaty adiacenckie o których mowa w art. 107 ust. 1, art. 146 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie występują

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy (dokonanej w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu) wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 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.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna (rysunek planu w skali 1:2000) oraz wymagane rozstrzygnięcia:

- a) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
  - b) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
- stanowią załączniki do uchwały.