

UCHWAŁA NR/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Kijewo – Pawia” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/467/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewo – Pawia” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kijewo – Pawia” w Szczecinie na obszarze osiedla Kijewo zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,52 ha.
 3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.
 4. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, komunikacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.
 5. Integralną część uchwały stanowi:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewo – Pawia” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.)
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej: KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik

retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnicz, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 5) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszaru planu położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują zapisy planu ochrony;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją;
- 4) w przypadku realizacji zabudowy usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla działki budowlanej, na której zrealizowana będzie taka zabudowa, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych zieleni publicznej;
- 2) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zapewniania dostępności;
- 5) w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, niezależnie od ustaleń planu,
 - b) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
 - d) tymczasowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej;
- 7) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego nakazuje się umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją dla:
 - a) usług sportu i rekreacji:
 - min. 1 mp dla samochodów osobowych na 5 widzów oraz min. 1 mp dla samochodów osobowych na 500 m² pow. pola gry,
 - kubaturowe obiekty usług sportu i rekreacji – min. 4 mp dla samochodów osobowych na 100 m² pow. użytkowej,
 - min. 1 mp dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 50 osób korzystających jednocześnie,
 - min. 1 mp dla rowerów na 5 osób korzystających jednocześnie;

- b) usług oświaty i wychowania w tym przedszkola, dzienne punkty opieki nad dzieckiem, kluby dziecięce, szkoły, żłobki:
- min. 2 mp dla samochodów osobowych na 25 dzieci,
 - min. 1 mp dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,
 - min. 2 mp dla rowerów na 25 dzieci;
- c) usług z zakresu zdrowia:
- min. 2 mp dla samochodów osobowych na 1 gabinet,
 - min. 1 mp dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 gabinetów,
 - min. 1 mp dla rowerów na 1 gabinet;
- d) usług pozostałych, niewymienionych w lit. a-c:
- min. 1mp dla samochodów osobowych na 100 m² pow. użytkowej,
 - min. 1 mp dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 500 m² pow. użytkowej,
 - min. 1 mp dla rowerów na 100 m² pow. użytkowej;
- e) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.;
- f) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

3. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Pawią, Orlą, (poza obszarem planu);
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

4. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonego w planie terenu komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą planu;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - b) lokalizację instalacji o mocy przekraczającej 1000 kW dopuszcza się w granicach terenu elementarnego 1US-ZP wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych: sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 13) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

5. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1US-ZP – (powierzchnia ok. 2,48 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się usługi edukacji, zdrowia i pomocy społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 6) dopuszcza się lokalizację przekrycia zadaszającego obiekty usług sportu i rekreacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - c) placów zabaw;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 2 pkt 7.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z: ul. Pawiej lub ul. Orlej (poza obszaru planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 4.

§ 6. Teren elementarny 1KDD – (powierzchnia ok. 0,04 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej).

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 do 5,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdnia, chodnik lub urządzenia drogi;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 4.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 8. Na obszarze objętym planem traci moc w części uchwała Nr XIII/346/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Majowe – Kijewo” w Szczecinie.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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