

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/309/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa” 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 „Majowe - Łubinowa” na obszarze osiedla Majowe w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,2 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północnej – ul. Jerzego Andrzejewskiego;
- 2) od strony południowo - wschodniej – zaplecze zabudowy przy ul. Jarosława Iwaszkiewicza wraz z fragmentem ulicy, zaplecze zabudowy przy ul. Witolda Gombrowicza wraz z fragmentem ulicy;
- 3) od strony południowej – ul. Marii Dąbrowskiej;
- 4) od strony zachodniej – ul. Łubinowa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w hektarach):

1)	D.M.4001.UK	-pow.	0,32
2)	D.M.4002.KG,KS	-pow.	0,82
3)	D.M.4003.ZP,KND	-pow.	2,19
4)	D.M.4004.UO,UZ	-pow.	0,46
5)	D.M.4005.E	-pow.	0,01
6)	D.M.4006.KS	-pow.	0,14
7)	D.M.4007.MW,U	-pow.	0,30
8)	D.M.4008.MN,U	-pow.	0,17
9)	D.M.4009.U,E	-pow.	0,02
10)	D.M.4010.U,MN	-pow.	0,54
11)	D.M.4011.KDW	-pow.	0,32

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usług – z wyłączeniem funkcji uciążliwych, tereny parkingów i zespołów garażowych, tereny zieleni urządzonej i zbiornika retencyjnego oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (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 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. 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 (Majowe) – M,
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 4,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ,
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) U,E – teren zabudowy usługowej i stacji transformatorowej,
 - e) UK – teren zabudowy usługowej kultu religijnego,
 - f) UO,UZ – teren zabudowy usługowej oświaty lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3,
 - g) KS – teren parkingu,
 - h) KG,KS – teren zespołów garażowych i parkingów,
 - i) ZP, KND – teren zieleni urządzonej i zbiornika retencyjnego,
 - j) E – teren stacji transformatorowej,
 - k) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

4. 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.

5. 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) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu,

w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);

- 2) **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°;
- 3) **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 od poziomu terenu;
- 4) **harmonijna sylweta (widok, panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 10) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 11) **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 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;

13) **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, daglezia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U,MN) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych i warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - c) obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami i ich magazynowaniem;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych i warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się lokalizację obiektów opieki nad dzieckiem tj. przedszkole, żłobek, klub dziecięcy, placówka opiekuńczo – wychowawcza itp.;
- 4) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych;
- 6) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,

- b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 4) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, galerii, tarasów,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego;
- 7) ustala się limit całkowitej wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 8) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i dróg wewnętrznych; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 9) obiekty gospodarcze np. śmietniki należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 10) zakazuje się lokalizacji targowisk na otwartej przestrzeni (placów targowych), z wyjątkiem związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. na czas świąt, itp.) oraz na czas trwania plenerowych imprez sportowo – rekreacyjnych;
- 11) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 12) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,

- b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci gazowej;
- 14) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów deszczowych: 4,0 m, (licząc od skrajni przewodu po obu stronach);
- 15) na trasach elektroenergetycznych linii kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;
- 16) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 17) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu z wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) lokalizacji obiektów i zagospodarowania związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. na czas świąt, itp.) oraz na czas trwania plenerowych imprez sportowo – rekreacyjnych,
 - f) lokalizacji obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 18) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się poprzez drogę wewnętrzną D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza) oraz ulice położone poza obszarem planu: ul. Łubinowa, ul. Andrzejewskiego, ul. Iwaszkiewicza, ul. Dąbrowskiej;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie inwestycji w tym samym terenie elementarnym odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L. p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc	Wskaźnik liczby miejsc postojowych

		(mp) dla samochodów osobowych	postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	(mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2÷0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Kościóły, kaplice, obiekty zgromadzeń związków wyznaniowych	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	nie określa się
4.	Domy kultury	1÷3 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1÷2 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
5.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1÷2 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
6.	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/200 miejsc	1,25÷2,5 mp/100 miejsc
7.	Biura, urzędy, banki	1÷3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/1000 m ² powierzchni użytkowej*	0,6÷1,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	1÷2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/400 m ² powierzchni sprzedaży	0,5÷2 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
9.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1÷2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1÷3 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1÷2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
12.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
13.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1÷2 mp/20 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
14.	Obiekty szkolne, dydaktyczne	1 mp/20 uczniów/studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów/studentów przebywających jednocześnie	1÷3 mp/20 uczniów/studentów przebywających jednocześnie
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1÷2 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	0,5÷1,5 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Usługi różne	1÷2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:

- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
- b) budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego, wywołujących potrzeby parkingowe dla samochodów do 2 miejsc postojowych,
- c) użytkowania sezonowego, np. letnich ogródków gastronomicznych,
- d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią 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 inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Łubinowej, Andrzejewskiego, Gombrowicza, Dąbrowskiej, Iwazkiewicza;
- 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, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektorów i kanalizacji sanitarnej w ulicach: Łubinowej, Andrzejewskiego, Gombrowicza, Marii Dąbrowskiej, Iwazkiewicza;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Łubinowej, Andrzejewskiego, Gombrowicza, Marii Dąbrowskiej, Iwazkiewicza oraz zbiorników retencyjnych w obszarze i poza obszarem planu po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;

- 11) 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 z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 12) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 19) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.M.4001.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie:
 - a) obiektów kultu religijnego,
 - b) obiektów administracyjnych związków wyznaniowych,
 - c) budynków użyteczności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów towarzyszących związanych z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;

- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m.;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Andrzejewskiego, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.M.4002.KG,KS, D.M.4003.ZP,KND lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 8. Teren elementarny D.M.4002.KG,KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parkingi, zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację zespołu garaży dla samochodów osobowych, wyłącznie w formie obiektu wielopoziomowego o minimalnej liczbie dwóch kondygnacji;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,0 do 2,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy : 12,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się częściowe zagłębienie w gruncie pierwszej kondygnacji obiektu zespołu garaży;
- 8) nakazuje się ujednoczenie formy architektonicznej;
- 9) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 10) nakazuje się zagospodarowanie terenu wyłącznie jako realizację kompleksową w obrębie działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 12) dopuszcza się zachowanie i niezbędny remont, bez możliwości rozbudowy, istniejących pawilonów handlowych (znajdujących się poza ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu) do czasu zagospodarowania terenu na cele parkingu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Łubinowej (położonej poza obszarem planu): 40,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;

- 3) w pasie terenu o szerokości min. 17,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Łubinowej (położonej poza obszarem planu): kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza) lub ul. Łubinowej, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.M.4011.KDW, D.M.4002.KG,KS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 9. Teren elementarny D.M.4003.ZP,KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze parkowym, zbiornik retencyjny wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 75% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się uzupełniające nasadzenia drzew i krzewów.

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

- 1) zakazuje się zabudowy nie związanej z funkcją terenu z zastrzeżeniem punktu 2 i 3;
- 2) dopuszcza się realizację toalety publicznej o następujących parametrach zabudowy:
- a) lokalizacja w odległości do 20,0 metrów od linii rozgraniczających ulic: Andrzejewskiego lub Iwaszkiewicza,
 - b) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 35 m²,
 - c) wysokość zabudowy nie przekraczająca 4,0 m,
 - d) obiekt kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 3) w celu realizacji zbiornika retencyjnego wód opadowych dopuszcza się:
- a) zmianę ukształtowania terenu,
 - b) częściową likwidację, przebudowę oraz rozbudowę parku osiedlowego „Kijewo”;
- 4) w obszarze położonym poza zrealizowanym parkiem osiedlowym „Kijewo”, do czasu realizacji zbiornika retencyjnego dopuszcza się nowe zagospodarowanie w postaci:
- a) zieleni niskiej kontynuującej założenie parkowo - ogrodowe zrealizowanego parku osiedlowego „Kijewo”,
 - b) placów zabaw dla dzieci,
 - c) urządzeń rekreacyjnych, mini – siłowni realizowanych na otwartej przestrzeni,
 - d) boisk szkolnych lub sportowych,
 - e) wybiegu dla psów,
 - f) obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych:
- a) w granicach zbiornika retencyjnego,

- b) w alejkach parkowych, na placach rekreacyjnych, boiskach;
- 6) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z funkcją terenu z wyjątkiem imprez plenerowych lub sportowych trwających do kilku dni.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Andrzejewskiego lub ul. Iwaszkiewicza, położonych poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.M.4003.ZP,KND lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację kolektorów deszczowych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dla obsługi zbiornika retencyjnego.

§ 10. Teren elementarny D.M.4004.UO,UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie oświaty lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 (żłobek);
- 2) dopuszczalny zakres usług: szkoła, przedszkole, żłobek, punkt przedszkolny lub opiekuńczy nad małymi dziećmi (klub dziecięcy);
- 3) dopuszcza się realizację samodzielnych obiektów budowlanych służących uzupełnieniu funkcji oświatowej (mogącej znajdować się poza granicami planu), takich jak np. sala gimnastyczna, hala sportowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) w budynkach użyteczności publicznej: oświaty, nauki, opieki zdrowotnej dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszącej: usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 30 m²;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji pomiarów zanieczyszczeń powietrza;
- 8) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji zabudowy zgodnej z ust. 1 w zakresie:
 - a) sportu i rekreacji (np. boisko sportowe, urządzony plac rekreacyjny, terenowa siłownia, mini golf),

b) parkingów dla samochodów osobowych;

9) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w dostosowaniu do potrzeb realizacji zbiornika retencyjnego realizowanego w terenie D.M.4003.ZP,KND.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z ul. Andrzejewskiego, położonej poza obszarem planu;

2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.M.4004.UO,UZ lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 11. Teren elementarny D.M.4005.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15% powierzchni działki budowlanej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,0 do 0,4;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m;

5) budynek kryje się dachem stromym czterospadowym;

6) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa terenu z ul. Andrzejewskiego, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny D.M.4006.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się kubaturowej zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie i realizację ciągu pieszego pomiędzy ul. Łubinową i ul. Gombrowicza;
- 3) dopuszcza się zachowanie i niezbędny remont, bez możliwości rozbudowy, istniejących pawilonów handlowych (znajdujących się poza ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu) do czasu zagospodarowania terenu na cele parkingu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Łubinowej, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.M.4011.KDW, D.M.4007.MW,U, D.M.4006.KS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 13. Teren elementarny D.M.4007.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 4,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 37,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46 m n.p.m.;
- 6) budynki kryje się dachami o geometrii innej niż dach stromy, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
- 7) lokalizację usług dopuszcza wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, z wyodrębnionymi wejściami;
- 8) przy usługowym wykorzystaniu całej pierwszej kondygnacji nadziemnej kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
 - a) zespołów garaży o minimalnej liczbie boksów garażowych – 5 sztuk,
 - b) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza) lub przez teren D.M.4006.KS z ul. Łubinowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.M.4011.KDW, D.M.4006.KS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny D.M.4008.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 7) zakazuje się realizacji nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) dopuszcza się zachowanie i niezbędny remont, bez możliwości rozbudowy, istniejącego pawilonu handlowego (znajdujących się poza ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do przylegających pasów drogowych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza) lub z ul. Łubinowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.M.4011.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny D.M.4009.U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa ze zblokowaną stacją transformatorową;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie handlu detalicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,0 do 0,5;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o geometrii innej niż dach stromy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.M.4011.KDW, D.M.4009.U,E lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.M.4010.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,001 do 1,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 280 m² , z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 13,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Łubinowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.M.4011.KDW (ul. Gombrowicza), ul. Łubinowej lub ul. Dąbrowskiej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.M.4011.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 17. Teren elementarny D.M.4011.KDW (ul. Witolda Gombrowicza)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej i średniej pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczenia znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej.

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

droga zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 21,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się realizację kolektora deszczowego.

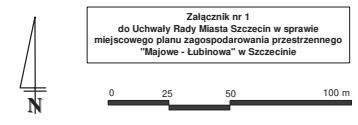
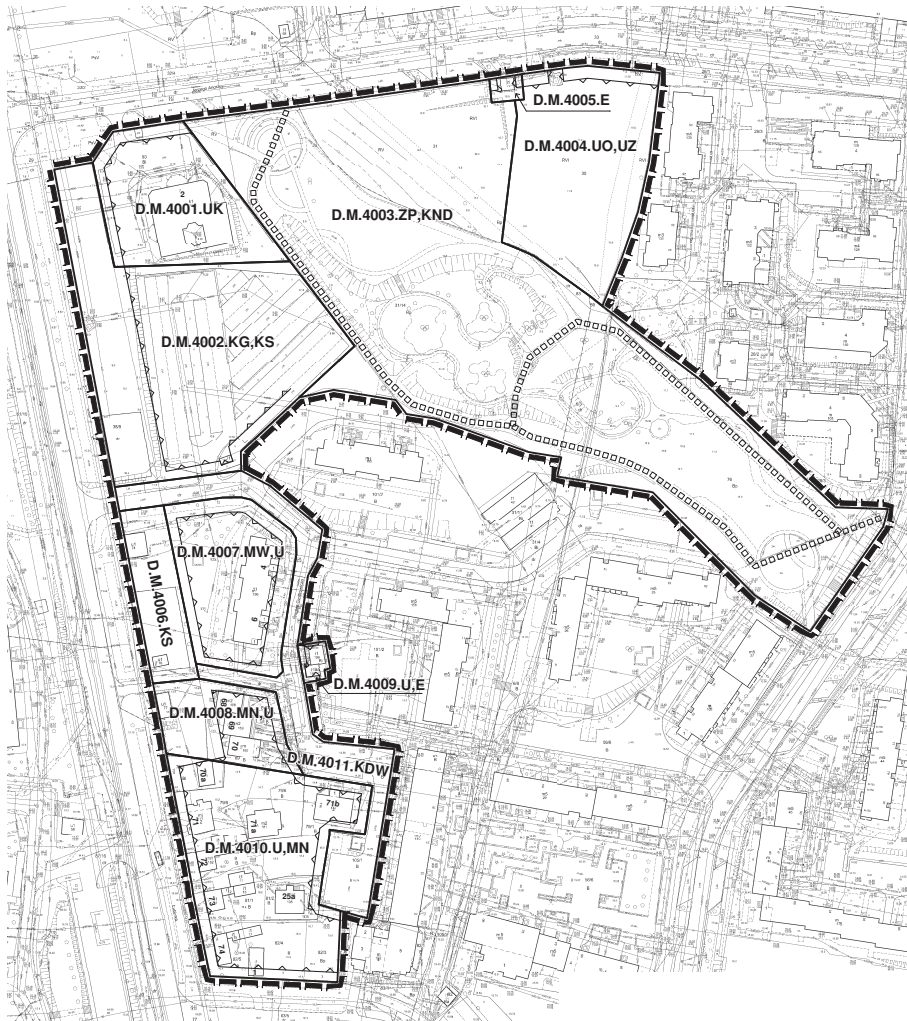
Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 18. 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.

§ 19. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XIII/346/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe - Kijewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 9 listopada 2007 r. Nr 110 poz. 1922).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

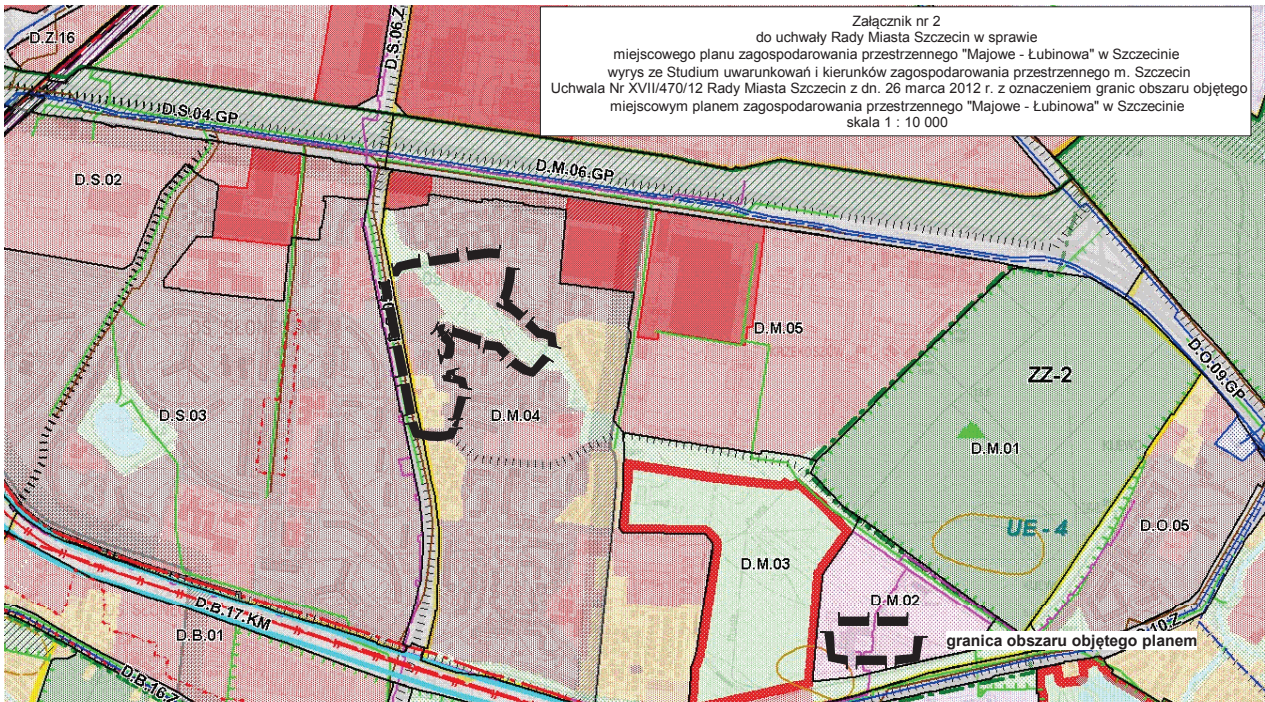
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Majowe - Lubinowa" w Szczecinie

OZNACZENIA skala 1 : 1000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE (TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA)
 - NUMERY POLICYJNE (ADRESOWE)
- D.M.4001.UK - D.M.4011.KDW OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- D - SYMBOL DZIELNICY PRAWOBRZEZE
 - M - SYMBOL OSIEDLA MAJOWE
 - 4 - NUMER PLANU W OSIEDLU
 - 4001 - 4011 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH
- SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH**
- MN,U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - MW,U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - U,MN - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U,E - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I STACJI TRANSFORMATOROWEJ
 - UK - TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
 - UO,UZ - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ OSWIATY LUB OPIEKI NAD DZIEĆMI W WIEKU DO LAT 3
 - KS - TEREN PARKINGU
 - KG,KS - TEREN ZESPÓŁÓW GARAZOWYCH I PARKINGU
 - ZP, KND - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I ZBIORNIKA RETENCYJNEGO
 - E - TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
 - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- NIEMPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - CIĄGI PIESZE



Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Majowe - Łubinowa" w Szczecinie
wyrys 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 "Majowe - Łubinowa" w Szczecinie
skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIW SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRANICE LASÓW WYMIAGAJĄCE ZDROJY
- NA OMIWIE PRZEMACZANA NA CELE MELIUSZNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
- S - symbol osiedli; B - symbol osiedli; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICE JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ
- DO USCILENIA W MIEJSCOWYM PLANIE
- ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODOWISKOWE
- LASY
- ZELEN OBIĘTARNA
- ZELEN URZĄDOWA
- ZELEN NATURALNA
- OGRODY OSALOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ
- ZABUDOWA ŚRODKOWOJĘZIKOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZAR, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ
- LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI
- SPRZEDAŻY POW. 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SŁOJAY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REPUTALU
- TERENY DO ZAŁĘSNIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-KOZYTYWNO-HANDELWYCH
- Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDELWYCH
- O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCIBŁE CENTRUM
- LOTNISKI LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZESPIEDZONO
- DROGI EKSPRESYWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD S&T
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW
- WĘZAROWYCH I OSOBYSTYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU

- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIAKOWE
- ZAJĘTOŚĆ KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZAR, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PROHIBIT
- DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY
- I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY
- II I B STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMIĘDZY WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I STOPNI
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OČYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMIENIENIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV / 400 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV

- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBRZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPLOZJI
- STREFA "W" ŚCIBŁEJ OCHRONY
- ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY
- ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OBRZARZONIEJ OCHRONY
- ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW
- KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW
- KRAJOBRAZOWYCH
- STREPIE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- STREPIE REZERWATY PRZYRODY
- OŻYWIWNE / NIEDOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMIĘDZY PRZYRODY
- OŻYWIWNEJ / NIEDOŻYWIWNEJ
- STREPIE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- STREPIE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ŚCIBŁE OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTKAÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁEK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU
- OCHRONY SIEDŁEK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SPECJALNEGO OBSZARU BOTANICZNEGO
- ORAZ MIEJSCZYCH TEMATYCZNYCH OBSZARÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARZĄDZONA NA OSUWANIE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTURACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa”
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) 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.....2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5.03.2018 r. do 26.03.2018 r. w terminie do 10.04.2018 r. wpłynęła uwaga osób fizycznych - właścicieli gruntów działek ewidencyjnych nr: 82/5, 82/3 i 82/4 z obrębu 4071 dotycząca terenu elementarnego D.M.4010.U,MN.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 23.04.2018 r. rozpatrzył wniesioną uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

Treść uwagi:

1. Wnioskujemy o podwyższenie wysokości zabudowy do 12 m, lub w zamian wprowadzenia możliwości dachu płaskiego.

2. W celu efektywniejszego zagospodarowania terenu centrotwórczego osiedla wnioskuję o rozszerzenie procentu zabudowy do 60% w celu „dobrej” intensyfikacji zabudowy.

3. Ze względu na osiedlowo centrotwórczy charakter zabudowy, wnioskuję o zmniejszenie procentu terenu biologicznie czynnego do 10%.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

Uwagę uwzględnia się częściowo w odniesieniu do maksymalnej wysokości zabudowy ustalając jej dopuszczalną wysokość do 12,0 m, zachowując w projekcie planu nakaz stosowania dachów stromych wynikający z funkcjonującego sposobu krycia dachów w kwartale zabudowy, w którym położone są grunty właścicieli.

Pozostałej części uwagi nie uwzględnia się:

1. Postulowane zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% powierzchni działki budowlanej do 60% nie znajduje uzasadnienia w terenie otoczonym istniejącą zabudową, o maksymalnych powierzchniach zabudowy nie przekraczających 30%. Działki właścicieli gruntów wnoszących uwagę znajdują się w terenie o funkcji mieszanej: usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy jednorodzinnej, czyli w terenie, w którym dopuszcza się funkcjonowanie zabudowy jednorodzinnej (częściowo przedwojennej). W związku z powyższym, uwzględniając bezpośrednie sąsiedztwo budynków mieszkalnych, wnioskowaną intensyfikację zabudowy dla całości terenu elementarnego podnosi się w sposób płynny, a nie skokowy, uwzględniając niską maksymalną powierzchnię zabudowy w planie dotychczas obowiązującym.

2. Postulowane pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% nie znajduje uzasadnienia z powodu potrzeby ochrony powierzchni biologicznie czynnej w miastach. Powierzchnia ta stanowi naturalny obszar wchłaniania wód opadowych i roztopowych (tak zwaną naturalną retencję terenową) przeciwdziałając nadmiernemu nieuzasadnionemu zasklepieniu powierzchni ziemi, przyczyniającemu się do niekorzystnych zmian warunków gruntowo – wodnych i klimatycznych. Wnioskowany przez wnoszących uwagę niski udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (o minimalnym stopniu zachowania jej na poziomie 10% powierzchni działki budowlanej) w dzielnicy Prawobrzeże funkcjonuje jedynie w obszarach sklepów wielkopowierzchniowych oznaczanych symbolem „UC”- ściśle wyznaczonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin”, czego studium nie ustala dla powyższego miejsca.

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Majowe - Łubinowa” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XIII/309/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r.

Obszar planu położony jest w dzielnicy Prawobrzeże, w osiedlu Majowe, obejmuje teren o powierzchni ok. 5,2 ha, który ograniczają ulice: J. Andrzejewskiego, Łubinowa i W. Gombrowicza oraz zaplecza zabudowy ulic J. Iwaszkiewicza i W. Gombrowicza.

Nowym planem obejmuje się fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majowe – Kijewo” uchwalonego w roku 2007. (Uchwała Nr XIII/346/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe - Kijewo” w Szczecinie).

Przedmiotowy projekt planu „Majowe – Łubinowa” w dotychczas obowiązującym planie obejmuje kolejno niżej wymienione tereny o określonych funkcjach, które są położone na działkach gruntów pozostających we władaniu:

- 1) Jeden teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zabudowany budynkiem 11 - kondygnacyjnym na działce gruntu własności spółdzielni mieszkaniowej.
- 2) Dwa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – w zabudowie niskiej (wysokość od 2 do 3 kondygnacji i o dachach stromych) obejmujące budynki poniemieckie i nowe, w całości położone na gruntach właścicieli prywatnych.
- 3) Teren garażu i parkingów – z urządzonym płatnym parkingiem dla samochodów osobowych, z niezrealizowaną możliwością budowy trzykondygnacyjnego garażu, położony na gruntach spółdzielni mieszkaniowej i częściowo Gminy Miasta Szczecin.
- 4) Teren strażnicy Zgromadzenia Świadków Jehowy – zabudowany jednokondygnacyjnym budynkiem ze stromym dachem na gruncie prywatnym.
- 5) Teren usługowy – zabudowany jednym zaadoptowanym na cele usług poniemieckim budynkiem na gruncie prywatnym.
- 6) Rozległy teren zieleni parkowej – na którym jest realizowany park osiedlowy na gruncie Gminy Miasta Szczecin.
- 7) Teren z przeznaczeniem do realizacji usług zdrowia i przedszkola – dotychczas niezabudowany na gruncie Gminy Miasta Szczecin.
- 8) Tereny zrealizowanej ulicy wewnętrznej – ul. Gombrowicza oraz zabudowane tereny stacji transformatorowych na gruncie spółdzielni mieszkaniowej i Gminy Miasta Szczecin.

Głównym celem sporządzenia przedmiotowego planu jest wniosek Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska o wyznaczenie miejsca i ustalenie przeznaczenia terenu dla realizacji otwartego zbiornika retencyjnego wód opadowych o powierzchni ok 3820 m², w terenie niezabudowanym w osiedlu Majowe, w obrębie obszaru dotychczas rezerwowanego na cele zieleni parkowej. Następnym jest wniosek o dopuszczenie możliwości realizacji szkoły podstawowej w terenie dotychczas przeznaczonym wyłącznie na cele usług zdrowia i żłobka. W dalszej kolejności są wnioski właścicieli prywatnych o intensyfikację zabudowy, przekształcenie budynku mieszkalnego w przedszkole i o dopuszczenie lokalizacji obiektu handlowego w terenach mieszkaniowych.

Granicami planu objęto jeden spójny obszar przylegających do siebie terenów elementarnych, tak aby po uchwaleniu mógł stanowić wyodrębnioną (z obowiązującego planu miejscowego) samodzielną i niezależną całość. Projekt planu nie wymaga wykształcenia nowego układu komunikacyjnego ani wprowadzenia ograniczeń wynikających z występowania prawnych form ochrony przyrody.

Obszarami konfliktowymi, wymagającymi rozstrzygnięć planistycznych są:

- 1) Lokalizacja zbiornika retencyjnego wód opadowych, o którą WGKiOŚ zwraca się wskazując miejsce aktualnie urządzanego parku osiedlowego.
- 2) Lokalizacja nowej szkoły podstawowej (poparta stanowiskiem Rady Osiedla), dla której wymagane jest rozszerzenie dotychczasowych zapisów planu o dopuszczenie możliwości realizacji funkcji oświatowej.

Uwzględniając wyżej opisane wnioski, główne rozstrzygnięcia planistyczne polegają na pomniejszeniu powierzchni terenu rezerwowanego na cele usług zdrowia i przedszkola oraz wprowadzenie dodatkowych

ustaleń planu dopuszczających lokalizację szkoły w przedmiotowym terenie.

Wniosek właściciela prywatnego o realizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży 1200 m² nie może zostać uwzględniony, gdyż plan musi odpowiadać polityce miejskiej w zakresie handlu wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, które dla jednostki planistycznej obejmującej przedmiotowy obszar ustala limit powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 400 m².

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) Powiększenie terenu zieleni parkowej i rozszerzenie funkcji terenu w celu usytuowania zbiornika retencyjnego wód opadowych, kosztem pomniejszenia niezabudowanego terenu miejskiego rezerwowanego na cele usług zdrowia i żłobka.
- 2) Rozszerzenie zakresu funkcji o możliwość realizacji szkoły podstawowej w terenie miejskim dotychczas rezerwowanym na cele usług zdrowia i żłobka.
- 3) Przekształcenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na teren usługowy wykorzystujący istniejącą zabudowę (niektóre niezamieszkałe i wyprzedawane przez właścicieli budynki jednorodzinne), umożliwiając także inwestowanie nowymi obiektami o funkcji usługowej, przy zachowaniu parametrów zabudowy właściwej dla terenów usługowych i o dopuszczalnej powierzchni handlowej nie przekraczającej 400 m².
- 4) Przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb terenów wzdłuż ul. Łubinowej w celu wyznaczenia szerszego korytarza (wolnego od stałej zabudowy) do lokalizacji poszerzenia ulicy Łubinowej lub urządzenia przylegających do niej parkingów osiedlowych.
- 5) Ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów zgodnych z wymogami obowiązujących przepisów.

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 następujących parametrów:

- a) minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - w terenie obiektu religijnego nie mniej niż 25%,
 - w terenie obiektów garażowych i parkingu nie mniej niż 5%,
 - w terenach usługowych i mieszkaniowych oraz w terenie oświaty lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 nie mniej niż 30%,
 - w terenie zieleni parkowej ze zbiornikiem retencyjnym nie mniej niż 75%;
- b) maksymalnej powierzchni zabudowy (w zależności od rodzaju zainwestowania i przeznaczenia terenu) od 30% do 70%;
- c) wskaźników intensywności zabudowy od minimalnego wynoszącego 0,0 do maksymalnego wynoszącego 4,0 (dotyczącego jednego terenu zabudowanego 11 - kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym);
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy ograniczających położenie nowej stałej zabudowy.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

maksymalną wysokość zabudowy do 37,0 m w terenie zabudowy wielorodzinnej, do 12,0 m w terenach zrealizowanej zabudowy szeregowej jednorodzinnej oraz nowej zabudowy usług oświaty lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, a także maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0 m w terenach przekształcanych z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w teren usługowy z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan sporządzany jest w terenie zabudowanym i zainwestowanym, z wyjątkiem terenu rezerwowanego na zabudowę usług oświaty lub opieki nad dziećmi w wieku do lat 3. Niewątpliwym walorem planu jest realizacja parku osiedlowego z planowanymi zadrzewieniami i ścieżkami spacerowymi w terenie zróżnicowanym wysokościowo, co przyczynia się do podniesienia walorów krajobrazowych terenu otoczonego zabudową wielorodzinną.

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

Plan nie obejmuje gruntów o przeznaczeniu rolnym lub leśnym, a wymagania ochrony środowiska są zachowane w stopniu odpowiadającym wymaganiom dla wielkomiejskich osiedli mieszkaniowych. Uwzględnia się problematykę odprowadzenia wód opadowych poprzez dopuszczenie realizacji otwartego zbiornika wód retencyjnych z osiedla i okolic.

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

W obszarze planu nie ma się obiektów zabytkowych.

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. W miejscach przewidzianych do zabudowy wymagających określenia liczby miejsc do parkowania ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wykorzystuje się walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość wybudowania na terenie niezabudowanym nowej szkoły lub obiektów użyteczności publicznej w zakresie oświaty lub żłobka służących mieszkańcom osiedla i dzielnicy. W planie ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem. Ustalenia planu utrwalają wartości przestrzenne i funkcjonalne zmienianego planu miejscowego „Majowe-Kijewo”. Nowa zabudowa i zagospodarowanie terenów stwarzają możliwości rozwoju usług. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania, głównie terenów gminnych z zachowaniem funkcji terenów w planie dotychczas obowiązującym. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: Obszar planu jest zlokalizowany w centrum prawobrzeża Szczecina, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusową komunikacji miejskiej.
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min dojazdu pieszego).
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: W obszarze planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy, a poprzez wprowadzenie zieleni parkowej poprawę dostępności obszaru dla ruchu pieszego i rowerowego.
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: Nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w Osiedlu Majowe.

2.7. Prawo własności.

Plan nie narusza własności prywatnej gruntów, a grunty Gminy Miasta Szczecin przeznacza na realizację usług zdrowia i oświaty oraz na lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Uwzględnia się potrzebę interesu publicznego poprzez możliwość realizacji żłobka, przedszkola lub

nowej szkoły oraz zbiornika retencyjnego wód opadowych.

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 mieszkańców, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5.03.2018 r. do 26.03.2018 r. W dniu 13.03.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna. Ogłoszenia w sprawie planu ukazały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej gminy – w Biuletynie Informacji Publicznej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura odbywają się dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

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

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci miejskiej 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 przestrzennego Miasta Szczecin, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenów 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 przestrzennego Miasta Szczecin, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

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 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przedstawiony w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, że w analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 8,2 mln zł. Uwzględniają one nakłady na uzupełniającą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, które składają się na 80,6% wydatków. Koszt kredytowania wydatków majątkowych to 19,4% wydatków ogółem około 1,6 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu oszacowań. Analiza ustaleń planu, w kontekście zakresu zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu oraz ustaleń obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na brak podstaw do prognozowania przychodów gminy o obszarze analizowanej zmiany obowiązującego dotychczas planu „Majowe-Kijewo”.

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 „Majowe – Łubinowa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,
- 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.