

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/1085/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” 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 „Lubczyńska 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 74 ha.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: usług, składów, magazynów, produkcji, zieleni naturalnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie w skali 1:2000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej: KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie: 2.1ZN.

4. 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.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

7. 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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 6) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 7) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 8) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 9) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 10) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 11) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopręcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) usług w zakresie oświaty, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) na terenach elementarnych przeznaczonych na funkcje U-P dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:

- a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) magazynowania i produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu;
- 3) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) część obszaru planu położona jest w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, oznaczonego na rysunku planu;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 8) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób niezorganizowany.

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

- 1) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy ramp, pochylni, okapów, gzymsów, wykuszy, daszków nad wejściami;
- 3) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3;
- 5) 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 dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 6) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
	2	3	4	5
1	Zakłady produkcyjne	1 mp/5	1 mp/100	1 mp/40

		zatrudnionych**	zatrudnionych **	zatrudnionych**
2	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych **	1 mp/100 zatrudnionych **	1 mp/40 zatrudnionych**
3	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	1 mp/25 m ² pow. całkowitej	1 mp/1000 m ² pow. całkowitej	1 mp/500 m ² pow. całkowitej
4	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
5	Biura	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
6	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
7	Pozostałe usługi nie wymienione w wierszach powyżej	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 7) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 określonych w pkt 6;
- 8) w budynkach usługowych i użyteczności publicznej, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków niskich do 12 m;
- 9) na obszarze planu nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, m.in. do ograniczeń całkowitej wysokości obiektów budowlanych (w tym obiektów technicznych i kubaturowych wraz z urządzeniami na dachu) przy czym maksymalną wysokość zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 10) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, o szerokości 14 m (po 7 m po obu stronach osi linii);
- 11) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 12) ustala się pasy techniczne, stanowiące niezabudowane pasy terenu (poza pasami drogowymi), które zabezpieczają eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, w których zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 13) szerokości pasów technicznych i odległości nowej zabudowy od sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych ustala się wg potrzeb technicznych z uwzględnieniem projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 14) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Lubczyńską (poza obszarem planu);
- 2) ustala się uzupełnienie układu komunikacyjnego – drogi publiczne dojazdowe: 1KDD, 2KDD.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się dostęp do sieci oraz powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 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 lub odparowanie,
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów lub rowów wodnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację kanałów i rowów wodnych oraz zmianę przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem. lit. c,
 - c) w granicach terenów elementarnych o funkcji U-P dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się 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 1U-P – powierzchnia 27,99 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD lub z ul. Lubczyńskiej (poza obszarem planu);

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występuje rurociąg tłoczny wód deszczowych;
- 4) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 6. Teren elementarny 2U-P – powierzchnia 44,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN oznaczonego na rysunku planu: teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN:
 - a) 85%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się 80% na działce nr 1/72 z obr. 4002 przy realizacji ciągu pieszo-rowerowego;
- 4) w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych;
- 5) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 6) obowiązuje program zieleni uzupełniającej realizowany poza granicami wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 2.1ZN:
 - a) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) obowiązuje stosowanie nawierzchni wodoprzepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się sieci i inżynierskie urządzenia sieciowe związane z sąsiadującą zabudową usługową, magazynową, składową, produkcyjną oraz stanowiących kontynuację przebiegu sieci z terenu 1KDD,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie zwartego pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości minimum 30 m, zlokalizowanego wzdłuż granicy proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 4) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 5) na działce nr 1/26 z obr. 4002 maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 115 m n.p.m.;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się dojazd do terenu położonego poza obszarem planu;
- 9) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu; w miejscach przekroczenia rowów wodnych obowiązuje realizacja przepustów, kładek lub mostów;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 2KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren 1U-P;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) zakazuje się kanalizacji i likwidacji rowu wodnego na działce nr 2 obr. 4002;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych w wydzieleniu wewnętrznym 2.1ZN oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nimi związanych.

§ 7. Teren elementarny 1KDD – powierzchnia 1,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) droga stanowi trasę rowerową;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,9 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 5) w terenie występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) zakazuje się kanalizacji i likwidacji rowu wodnego na działce nr 2 obr. 4002;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 8. Teren elementarny 2KDD – powierzchnia 0,53 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują obustronne szpalery.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe oraz rurociąg tłoczny wód deszczowych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

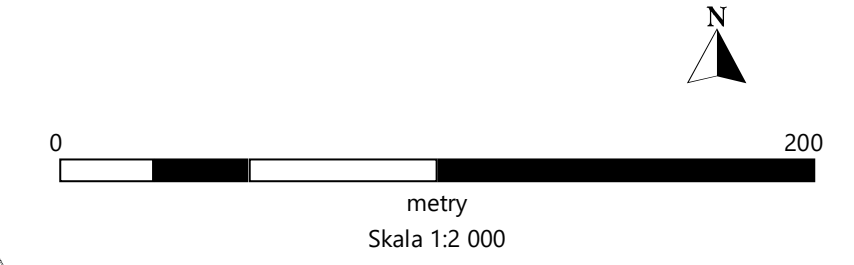
§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 10. Na obszarze objętym planem traci moc w części Uchwała Nr XXVII/683/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 marca 2017 r. poz. 1308).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 12. 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 "Lubczyńska 2"
 w Szczecinie**



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- 2U-P** SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO
- 2.1ZN** SYMBOL PRZEZNACZENIA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

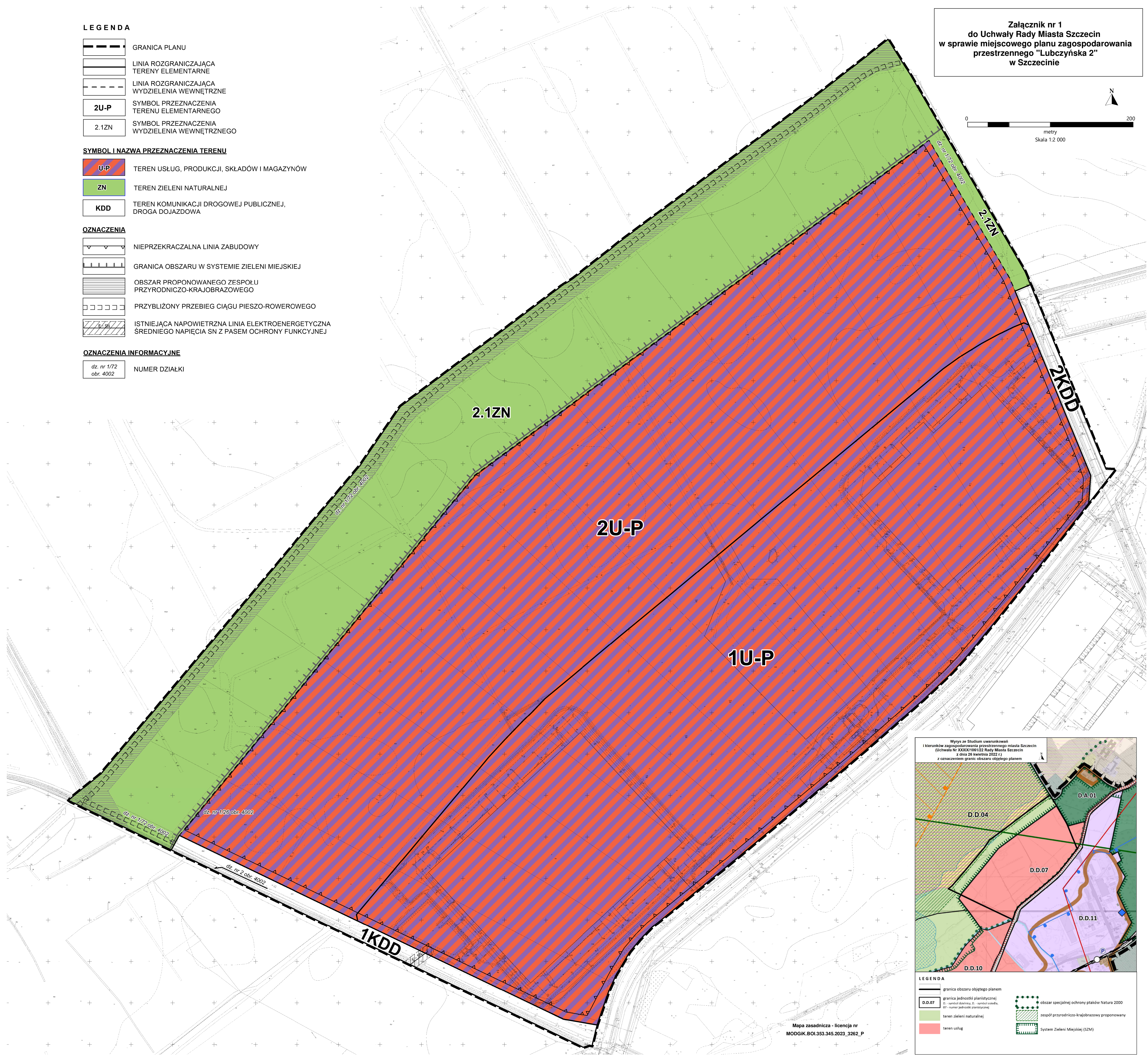
- U-P** TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDD** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA DOJAZDOWA

OZNACZENIA

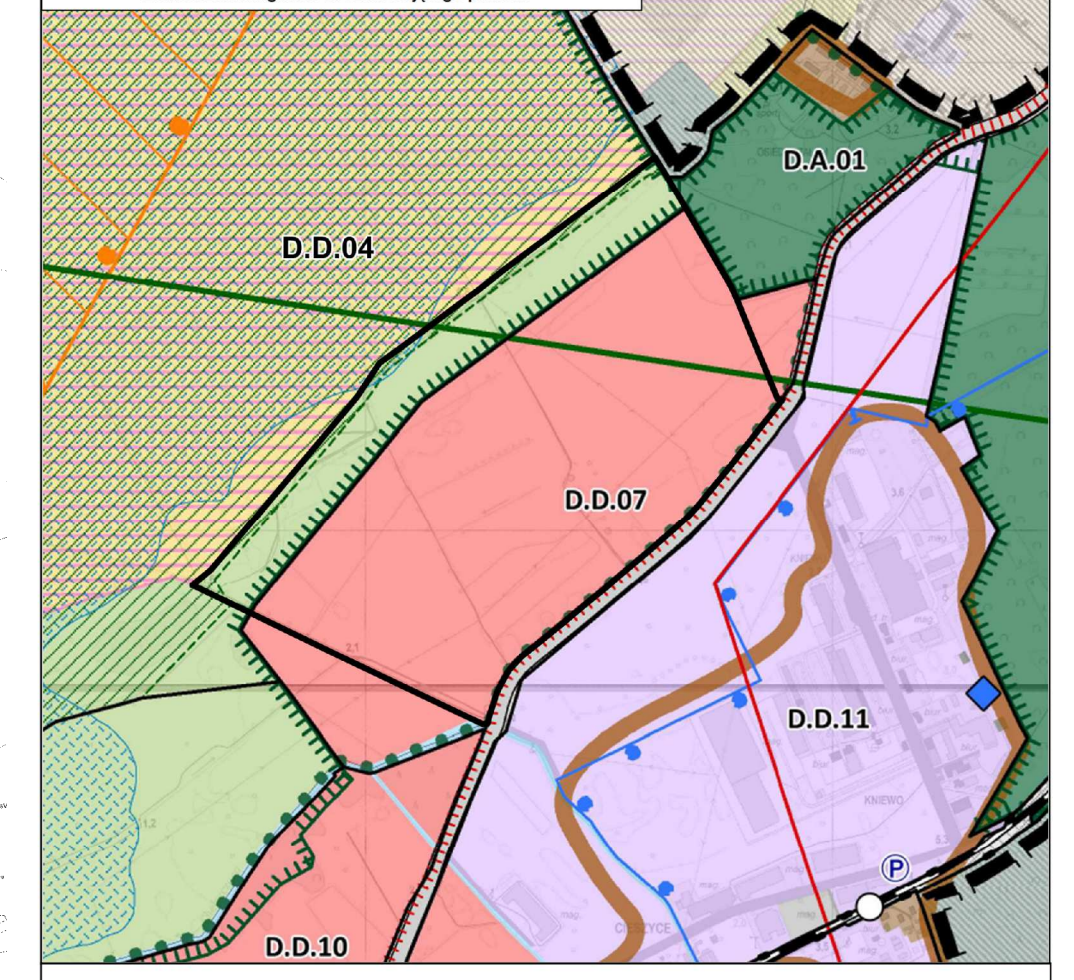
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
- OBSZAR PROPONOWANEGO ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO
- PRZYBLIŻONY PRZEBIEG CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- dz. nr 1/72 obr. 4002 NUMER DZIAŁKI



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIV/1991/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



- LEGENDA**
- granica obszaru objętego planem
 - granica jednostki planistycznej
 - teren usług
 - teren zielonej infrastruktury
 - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
 - zespół przyrodniczo-krajobrazowy proponowany
 - System Zieleni Miejskiej (SZM)

Mapa zasadnicza - licencja nr
 MODGIK.BO1.353.345.2023_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy.

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

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego: 1KDD – budowa drogi dojazdowej;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej obejmują:
 - a) budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1;
 - b) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w terenie 2KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16.01.2023 r. do 7.02.2023 r.

§ 2. 1. W wyznaczonym czasie na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 21.02.2023 r. wniesiono 5 pism z uwagami.

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 28.02.2023 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – teren elementarny 1U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: podwyższyć maksymalną powierzchnię zabudowy do 80%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla obszarów niezabudowanych, o podobnej funkcji usługowo-produkcyjnej, jednolicie w skali miasta, stosuje się maksymalny wskaźnik o wartości 75% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

2) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: wprowadzić pasmo zadrzewień i zarośli o miąższości 25 m - 30 m z gatunków olsza szara, wierzba biała, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy, wierzbę purpurową i wiciową wraz z możliwością urządzenia na pozostałym obszarze zbiorników retencyjnych wód opadowych i ulokowania infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się obligatoryjnego sposobu zagospodarowania terenu zgodnego z treścią uwagi, w zamian dopuszcza się dla terenu o funkcji zieleni naturalnej urządzenie pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości minimum 30 m oraz dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych i infrastruktury technicznej.

3) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: wprowadzić pasmo zadrzewień i zarośli o miąższości 25 m - 30 m z jednoczesnym zawężeniem terenu 2.1ZN i zmniejszeniem w jego obszarze wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 95% do 80%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: W ustaleniach planu dla terenu o funkcji zieleni naturalnej dopuszcza się urządzenie pasa zieleni o szerokości minimum 30 m. Nie podlega zwężeniu szerokość terenu 2.1ZN z uwagi na konieczność zachowania zgodności rysunku planu z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, w którym ustalono

granicę rozdziału pomiędzy dwiema jednostkami planistycznymi, wyznaczającą odmienny zakres zagospodarowania w jednostce usługowo-produkcyjnej i odmienny w jednostce rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zielenią naturalną. W ustaleniach planu zmniejsza się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenie 2.1ZN z 95% do 85%.

4) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia ekologiczne: w zakresie eliminacji roślin gatunków niepożądanych utworzyć lite, gęste zadrzewienie wzdłuż granicy działek.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: W ustaleniach planu dla terenu o funkcji zieleni naturalnej dopuszcza się urządzenie pasa zieleni średniej i wysokiej o szerokości minimum 30 m, umożliwiając zastąpienie roślin gatunków niepożądanych nowymi nasadzeniami.

5) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych 1U-P, 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zmniejszyć wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10% i podwyższyć wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% oraz podwyższyć maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie podwyższa się wskaźnika powierzchni zabudowy oraz nie obniża się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, gdyż przyjmuje się, jednolicie w skali miasta - dla obszarów niezabudowanych, o podobnej funkcji usługowo-produkcyjnej, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy o wartości 75% w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wartości 15%. Podwyższa się wysokość zabudowy do 25 m.

6) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: dopuścić możliwość lokalizacji powierzchni utwardzonych placów manewrowych miejsc postojowych, zbiorników retencyjnych i zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 40%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie zmniejsza się w terenie o funkcji zieleni naturalnej 2.1ZN wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 40%. Nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych i placów manewrowych, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, powierzchnię utwardzoną dopuszcza się realizować zachowując 85% powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego.

7) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu uwzględnić opinię Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się części opinii Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w zakresie zwięzienia szerokości terenu 2.1ZN z uwagi na konieczność zachowania zgodności rysunku planu z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, w którym ustalono granicę rozdziału pomiędzy dwiema jednostkami planistycznymi, wyznaczającą odmienny zakres zagospodarowania w jednostce usługowo-produkcyjnej i odmienny w jednostce rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zielenią naturalną.

Uwzględnia się opinię ww. Komisji w części dotyczącej wprowadzenia pasa zieleni średniej i wysokiej.

8) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: doprecyzować sposób mierzenia wysokości zabudowy, zmienić wskaźniki parkingowe, dopuścić możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o rozwiązania indywidualne, zmienić zapis obsługi telekomunikacyjnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się zmiany powyższych zapisów planu z powodu stosowania, jednolitych w skali miasta, zapisów planistycznych dla podobnych obszarów o funkcji usługowo-produkcyjnej.

9) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe w terenie elementarnym 2U-P i wydzieleniu 2.1ZN

Ustalenia ekologiczne: zmniejszyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio w terenie 2U-P do 10% oraz w terenie 2.1ZN do 40%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W odniesieniu do terenu 2U-P nie uwzględnia się uwagi z powodu stosowania, jednolite w skali miasta, dla obszarów niezabudowanych o podobnej funkcji usługowo-produkcyjnej, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o wartości 15%. W odniesieniu do terenu 2.1ZN nie uwzględnia się uwagi z powodu położenia przedmiotowych gruntów w granicach jednostki planistycznej wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla której ustalono dominującą funkcję rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni naturalnej.

10) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: dopuścić w terenie 2.1ZN miejsca postojowe, place manewrowe, drogi wewnętrzne, place składowe, zbiorniki retencyjne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi (z wyjątkiem dopuszczenia w terenie 2.1ZN lokalizacji zbiorników retencyjnych), z powodu kolizji postulowanego sposobu zagospodarowania terenu, odpowiadającego zagospodarowaniu obszarów przemysłowych z ustaloną funkcją terenu zieleni naturalnej.

11) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: podwyższyć maksymalną wysokość zabudowy do 30 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Podwyższona się wysokość zabudowy do 25 m.

12) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – wydzielenie wewnętrzne 2.1ZN w terenie elementarnym 2U-P

Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zmienić szerokość linii wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN do 100 m od granicy nieruchomości 1/27 z nieruchomością 1/25 obręb Dąbie 2.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie uwzględnia się uwagi z powodu konieczności zachowania zgodności rysunku planu z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, w którym ustalono granicę rozdziału pomiędzy dwiema jednostkami planistycznymi, wyznaczającą w planie miejscowym dolną granicę (linię) wydzielenia wewnętrznego 2.1ZN.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” został zainicjowany Uchwałą Nr XL/1085/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 74 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże w osiedlu Dąbie. Obszar planu ograniczony jest: od północy – łąkami (Sadlińskie Łęgi, Trzebuskie Łęgi), od wschodu – terenami leśnymi i zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych przy ul. Lubczyńskiej, od południa – ul. Lubczyńską, od zachodu – gruntami rolnymi położonymi na północ od rzeki Chełszczącej. Zagospodarowanie terenu stanowi zabudowa magazynowo-halowa, użytki gruntowe rolne i łąki.

Plan został podjęty w celu realizacji ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin oraz na wniosek właściciela gruntu. Celem sporządzenia planu jest ustalenie maksymalnych parametrów zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zasad ich obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w sąsiedztwie rozwojowych terenów przemysłowo-logistycznych dzielnicy Prawobrzeże. W granicach planu znajdują się w przeważającej większości grunty prywatne, częściowo grunty Gminy Miasta Szczecin i Skarbu Państwa.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) zasady zabudowy, zagospodarowania i funkcjonowania terenów dla nowych inwestycji produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”;
- 3) ochrona środowiska przyrodniczego, zachowanie ciągłości przestrzennej Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona przed zabudową terenów zieleni naturalnej w północnej części planu;
- 4) uzupełnienie i reorganizacja powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 5) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, tj.:

- wskaźnik intensywności zabudowy doprecyzowany w ustaleniach szczegółowych maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, kształtowaną w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej oraz tego czy działka budowlana jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej,
- nieprzekraczalną linię zabudowy wskazaną na załączniku graficznym,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- kształty dachów.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach obszaru planu występuje krajobraz nizinny, antropogeniczny, niewyróżniający się istotnymi walorami. W południowej części obszaru planu zlokalizowane są hale magazynowe, zbiornik retencyjny, rozległe place i niskie trawniki. Wyrównany teren praktycznie pozbawiony został

roślinności średniej i wysokiej. Teren ten posiada cechy krajobrazu wielkowiejskiego – wielkoobszarowych terenów zajętych pod niską, jednolitą zabudowę hal magazynowych z drogami dojazdowymi i wielkopowierzchniowymi parkingami. W północnej części obszaru występuje krajobraz przyrodniczo-kulturowy, wiejski o cechach zdegradowania. Dawnym gruntom ornym i łąkom na skutek zaprzestania użytkowania brak cech krajobrazu rolniczego, jak szachownica pól, zadrzewienia śródpolne, bioróżnorodność łąk. Teren ten ma jednak charakter otwarty i przez możliwość wielkoobszarowego postrzegania oraz wglądu w cenne tereny Sadlińskich Łęgów i Rokicin posiada pewne walory krajobrazowe.

W granicach obszaru planu nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest na południe od rozległych obszarów pokrytych cennymi zbiorowiskami łąkowymi i szuwarowymi (Sadlińskie Łęgi). Na przestrzeni ostatnich lat różnorodność biologiczna obszaru planu uległa znacznemu obniżeniu, na co wpływ miały niekorzystne zmiany spowodowane dawną mineralizacją gruntów, użytkowaniem rolniczym, wprowadzeniem zabudowy w sąsiedztwie obszaru i stopniowym wkraczaniem gatunków ekspansywnych i inwazyjnych.

Południowa część obszaru planu na skutek budowy hal i związanej z nimi infrastruktury praktycznie pozbawiona została zasobów flory i fauny. Występują tu jedynie niewielkie powierzchnie pielęgnowanych trawników i pojedyncze nasadzenia. Przy wschodniej granicy obszaru planu znajduje się nowe, obustronne nasadzenie szpalerowe klonów. Na północ od hal występują zdegradowane użytki rolne. Północna część obszaru to mocniej uwodnione grunty, które ulegają renaturyzacji i ekspansji roślinności szuwarowej, prowadzącej do powstania mozaiki trzcinowisk i turzycowisk. Wzdłuż rowu wodnego i drogi gruntowej przy zachodniej granicy planu występują zadrzewienia (m.in. dęby i wierzby) oraz roślinność szuwarowa.

Świat zwierząt obszaru planu uległ znacznemu zubożeniu. Sporządzona w 2022 r. opinia faunistyczna dla tego terenu wykazała, że przedmiotowy teren nie stanowi istotnego miejsca do występowania żadnej gromady zwierząt. Nie stwierdzono tu stanowisk lęgowych ptaków chronionych oraz stanowisk rozrodu podlegających ochronie gatunkowej ssaków, gadów, płazów i bezkręgowców.

W granicach terenu nie zinwentaryzowano chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych.

Obszar planu zlokalizowany jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB32003, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Wszelkie realizowane w obrębie tego obszaru prace i przedsięwzięcia muszą być zgodne z ustaleniami planu zadań ochronnych. Przedmiotem ochrony na terenie „Dolina Dolnej Odry” jest m.in. derkacz – ptak wędrowny związany z terenami otwartymi, który najchętniej zasiedla łąki ekstensywnie użytkowane. Stanowiska derkacza w granicach obszaru objętego planem wskazane zostały w opracowaniach z lat 2010, 2013 i 2014, natomiast Waloryzacja Przyrodnicza Szczecina z 2018 oraz opinia faunistyczna sporządzona w roku 2022 nie potwierdziły występowania tego gatunku. Analiza historycznych i aktualnych opracowań przyrodniczych jednoznacznie wskazuje, że linia zasięgu występowania derkacza przesunęła się na północ, na obszar Sadlińskich Łęgów. Związane jest to najprawdopodobniej z renaturyzacją obszarów łąkowych i ich przekształceniem w trzcinowiska i turzycowiska oraz ekspansją inwazyjnych gatunków roślin. Siedliska takie, szczególnie niewykasane, są bardzo niechętnie zasiedlane przez derkacze, tym bardziej, że w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajdują się rozległe i dogodnie dla lęgów tereny Sadlińskich Łęgów. Obszar planu nie stanowi aktualnie optymalnego siedliska lęgowego dla derkacza.

Skrajny północny fragment terenu wskazany został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin do objęcia ochroną jako proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny” (wraz z rozległymi terenami łąkowymi na północ od obszaru planu).

Północna część obszaru planu jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej. System Zieleni Miejskiej jest ustanowioną w polityce przestrzennej Szczecina ciągłą strukturą przestrzenną wiążącą ze sobą

najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza z tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. Tereny objęte SZM podlegają ochronie poprzez ustalenie w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego specjalnych ograniczeń ich użytkowania.

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się kanały i rowy wodne, prowadzące wody w kierunku północno-zachodnim do dawnego systemu kanałów melioracyjnych Rokicin i do jeziora Dąbie. Ze względu na przeznaczenie większości terenu plan dopuszcza przebudowę, regulację, konserwację kanałów i rowów wodnych oraz zmianę przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu. Wyjątek stanowi rów wodny na działce nr 2 obr. 4002, dla którego ustalono zakaz kanalizacji i likwidacji. W obszarze opracowania zlokalizowane są dwa zbiorniki retencyjne, wybudowane na potrzeby istniejących hal.

Plan reguluje gospodarkę wodno-ściekową obszaru. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury oraz obowiązek stosowania rozwiązań zmniejszających zużycie wody.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

W obszarze planu występują grunty rolne, które zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko. Należy przypuszczać, że realizacja nowego zagospodarowania tj. zabudowy usług, produkcji, składów i magazynów wraz z towarzyszącą infrastrukturą na obszarach objętych formami ochrony przyrody, może zostać zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania. Samo zlokalizowanie danego przedsięwzięcia w granicach obszaru Natura 2000 nie przesądza o znaczącym oddziaływaniu na ten obszar. Pod uwagę należy wziąć rodzaj i skalę przedsięwzięcia, prawdopodobieństwo jego oddziaływania oraz usytuowanie względem przedmiotów ochrony.

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

W obszarze planu nie występują obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, ani dobra kultury współczesnej.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie wjazdu do miasta od strony komunikacyjnego węzła na autostradzie A6 oraz z istniejącego zainwestowania o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej. Ustalenia planu stwarzają warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji nowych obiektów tego typu.

Realizacja planu:

- przyczyni się do rozwoju działalności usługowo-produkcyjnej we wschodnio-północnej części miasta,
- pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów,
- umożliwi powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem usług i produkcji w obszarze planu.

2.7. Prawo własności

Około 92,8% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, około 6,6% gruntów stanowi własność Gminy Miasta Szczecin, około 0,6% gruntów stanowi własność Skarbu Państwa.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w nowej zabudowie usługowej i budynkach użyteczności publicznej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji potrzeb interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

- obsługę komunikacyjną obszaru poprzez projektowane drogi dojazdowe,
- ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i prawa innych osób.

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

W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie lub odparowanie oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę

niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.
Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. 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 projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, które zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Dąbie. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie biura oraz za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej miasta Szczecin, na stronach internetowych odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i zostaną przeanalizowane uwagi złożone do sporządzanego projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Obszar objęty planem obejmuje tereny częściowo zabudowane oraz potencjalne tereny inwestycyjne. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zapewnia się dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska 2” w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu podatków i możliwych opłat adiacenckich.

7. Podsumowanie

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