

**UCHWAŁA NR XLIV/1269/18**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 11 września 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; zm. z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544), **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 pochyłonych 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 budowlą);
- 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, daglezja, 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 dwuklapowy, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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:
- zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
  - zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - 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,
  - 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:

- w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 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;
- parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 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;
- 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;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L. p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,6÷1,6 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	1÷2,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,5÷2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1÷2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1÷3 mp/100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m <sup>2</sup> 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 połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>.

##### **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 m<sup>2</sup>, 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: jezdni 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, ciepłej, 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).

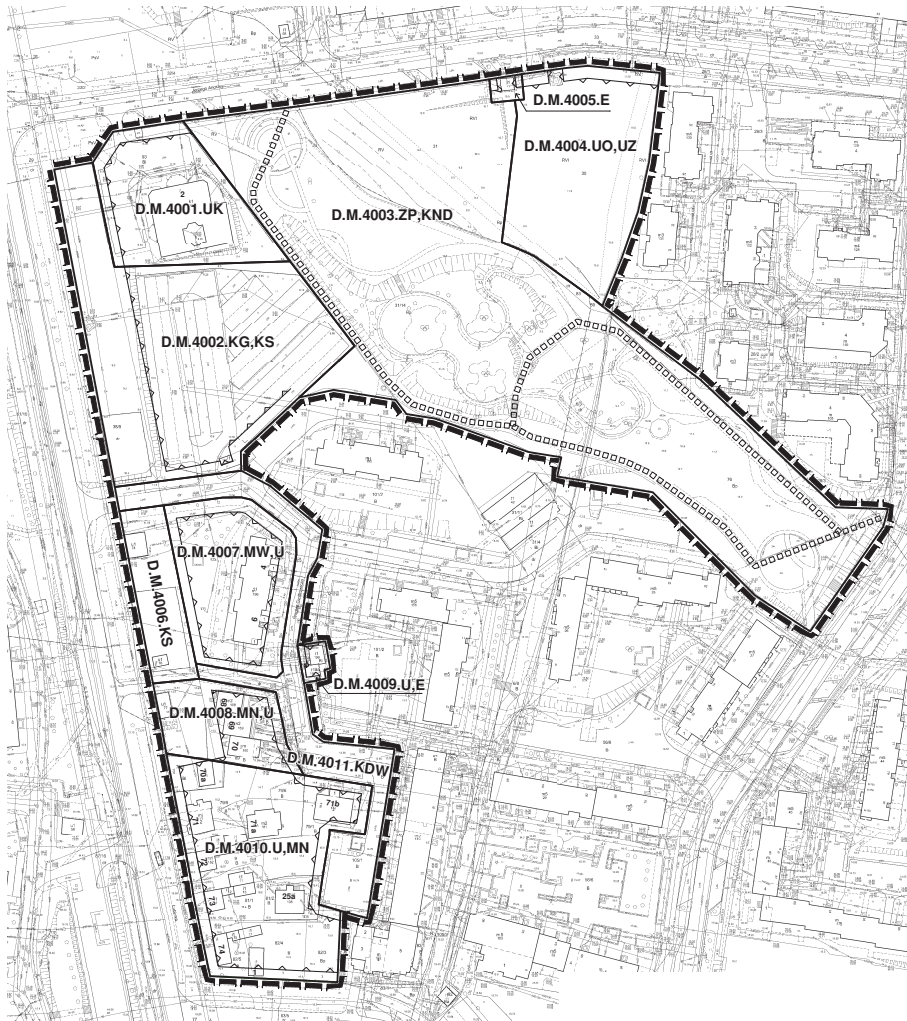
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Stefania Biernat**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/1269/18  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia 11 września 2018 r.



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



0 25 50 100 m

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 DZIELNICZY 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 KULTURY 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

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- CIĄGI PIESZE



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/1269/18

Rady Miasta Szczecin

z dnia 11 września 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; zm. z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544) 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 XLIV/1269/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 11 września 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; zm. z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544),  
**Rada Miasta Szczecin uchwala, 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.