

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/561/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” w Szczecinie, 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 „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,09 ha ograniczony:

- 1) od północy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach: Żytniej, Chlebowej, Łanowej oraz terenami ogrodów działkowych;
- 2) od wschodu terenami ogrodów działkowych;
- 3) od południa terenami kolejowymi;
- 4) od zachodu ulicą Południową i terenami zabudowy mieszkaniowej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G.4016.UG - pow. 0,29 ha;
- 2) Z.G.4017.MW,U - pow. 0,22 ha;
- 3) Z.G.4018.ZP - pow. 0,01 ha;
- 4) Z.G.4019.UC - pow. 2,73 ha;
- 5) Z.G.4020.ZI - pow. 1,68 ha;
- 6) Z.G.4021.P,U - pow. 8,92 ha;
- 7) Z.G.4022.P,U - pow. 5,44 ha;
- 8) Z.G.4023.UC - pow. 9,09 ha;
- 9) Z.G.4024.KD.G - pow. 6,42 ha;
- 10) Z.G.4025.KD.D - pow. 0,75 ha;
- 11) Z.G.4026.KD.D - pow. 1,54 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” 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 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowi Załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) Z - litera oznaczająca położenie w dzielnicy Zachód;
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce;
- 3) 4016 ÷ 4026 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - b) P,U - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła,
 - c) UG - teren zabudowy usługowej, gastronomicznej,
 - d) UC - teren zabudowy usługowo-handlowej, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
 - f) ZP - teren zieleni urządzonej, przydomowej,
 - g) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
 - h) KD.D - tereny drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu, oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem 1.KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełen tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie.

7. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony 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, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
- 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 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 dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) nowych stacji paliw,
- b) elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem; zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic;
- 2) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych określonych jako: kioski, pawilony, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 – 4;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi np. wystawy, kiermasze świąteczne itp.,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 5) na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, punkty i stacje ładowania elektrycznego pojazdów itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji, kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 6) kioski i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 9) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m od skrajni sieci ciepłej,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 10) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 11) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
 - a) magistrali wodociągowej – 5 m,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m;

13) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Południową (w granicach planu teren Z.G.4024.KD.G);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – 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;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

| L.p. | Obiekt lub teren | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|------|--|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mp / 1 mieszkanie | 1 mp / 50 mieszkań | 0,2 mp / 1 mieszkanie |
| 2. | Domy studenckie, hotele pracownicze | 1 mp / 5 łóżek | 1 mp/ obiekt | 1,5 mp/ 10 łóżek |
| 3. | Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² | 2,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży | 0,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży |
| 4. | Sklepy o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m ² | 3 mp / 100 m ² pow. sprzedaży | 4 mp / obiekt | 0,2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży |
| 5. | Restauracje, kawiarnie, Inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni harytatywnych) | 1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych |
| 6. | Biura, urzędy, banki | 1 mp / 50 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej* |
| 7. | Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie | 2 mp / 1 gabinet | 1 mp / 5 gabinetów | 0,3 mp / 1 gabinet |
| 8. | Obiekty wystawowe, galerie itp. | 1 mp / 5 użytkowników plus 4 mp dla autokarów | 1 mp / 100 użytkowników | 0,3 mp / 100 użytkowników |
| 9. | Usługi rzemieślnicze | 1 mp / 5 zatrudnionych** | 1 mp / 50 zatrudnionych** | 1 mp / 25 zatrudnionych** |
| 10. | Warsztaty pojazdów mechanicznych | 3 mp / 1 stanowisko naprawcze | 0 | 0 |
| 11. | Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty) | 2 mp / 1 stanowisko do mycia | 0 | 0 |
| 12. | Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp. | 2 mp / 1 stanowisko | 0 | 0 |
| 13. | Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe | 1 mp / 10 miejsc | 1 mp / 200 miejsc | 1,25 mp / 100 miejsc |
| 14. | Ogrody działkowe | 1 mp / 3 ogrody | 2 mp / zespół ogrodów | 0 |
| 15. | Targowiska, hale targowe | 1 mp / 25 m ² pow. całkowitej | 1 mp / 1000 m ² pow. całkowitej | 0,5 mp / 100 m ² pow. całkowitej |
| 16. | Usługi różne | 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* | 0,5 mp / 100 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.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 8) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych 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, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - 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 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Południowej, Południowej - bocznej oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Południowej,

- Południowej-bocznej ze zrzutem do istniejącego rowu i rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub rowu melioracyjnego;
 - 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 9) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i rowu melioracyjnego;
 - 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
 - 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
 - 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 14) 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;
 - 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) 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;
 - 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepłna – 20 mm, sieć gazowa – 25 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
 - 18) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
 - 19) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin;
 - 20) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) z uwagi na niewystępowanie 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.

§ 7. Teren elementarny Z.G.4016.UG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, gastronomiczna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4026.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenu Z.G.4017.MW,U i Z.G.4019.UC;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4024.KD.G, Z.G.4026.KD.D, Z.G.4016.UG, Z.G.4019.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 8. Teren elementarny Z.G.4017.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterze budynku;
- 3) dopuszcza się usługi związane z opieką nad dziećmi w wieku do lat 3 tj. żłobek/klub dziecięcy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przy realizacji usług związanych z opieką nad dziećmi w wieku do lat 3 w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) budynek kryty dachem płaskim; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynku;

- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, do 7 kondygnacji nadziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Z.G.4026.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren Z.G.4016.UG;
- 3) nie obowiązuje wymóg lokalizacji miejsc postojowych.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4026.KD.D, Z.G.4016.UG, Z.G.4019.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

§ 9. Teren elementarny Z.G.4018.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, przydomowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 75%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa terenu z ul. Płockiej, położonej poza granicami planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 10. Teren elementarny Z.G.4019.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-handlowa, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 2/15 z obrębem 2151 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45 %;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu;

- 5) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.4025.KD.D, Z.G.4026.KD.D oraz poprzez teren Z.G.4016.UG;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4024.KD.G, Z.G.4025.KD.D, Z.G.4026.KD.D, Z.G.4016.UG, Z.G.4019.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.

§ 11. Teren elementarny Z.G.4020.ZI

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen izolacyjna;
- 2) dopuszcza się dalsze użytkowanie ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 75%;
- 2) obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej, osłonowej w formie pasa wielopiętrowej zieleni zwartej, utworzonego przez zespół drzew i zakrzewień, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Dojazd z terenu: Z.G.4025.KD.D oraz z ulic: Chlebowej, Łanowej, położonych poza granicami planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 12. Teren elementarny Z.G.4021.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła wraz z obiektami obsługi administracyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) dopuszcza się usługi związane z opieką nad dziećmi w wieku do lat 3 tj. żłobek/klub dziecięcy;
- 4) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami typu: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych w pasie o szer. 40 m wzdłuż granicy z terenem Z.G.4026.KD.D;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.4025.KD.D lub Z.G.4026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4025.KD.D, Z.G.4026.KD.D, Z.G.4019.UC, Z.G.4020.ZI, Z.G.4021.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny Z.G.4022.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła wraz z obiektami obsługi administracyjnej;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami typu: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.;
- 4) dopuszcza się dalsze użytkowanie ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki nr 5/3 z obrębem 1068: 10%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4026.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenów kolejowych;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4026.KD.D, Z.G.4022.P,U, Z.G.4023.UC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) na terenie wydzielania wewnętrznego 1.KPS dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.

§ 14. Teren elementarny Z.G.4023.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-handlowa, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) na działce nr 4 z obrębu 2151 dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki nr 4 z obrębu 2151: 10%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4 z obrębu 2151: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 6) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4024.KD.G, Z.G.4026.KD.D, Z.G.4023.UC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów deszczowych, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych i podczyszczalni wód deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i regulację rowu melioracyjnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny Z.G.4024.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej, szczególnie od strony zabudowy mieszkaniowej, w tym nasadzenia zieleni wysokiej zimozielonej odpornej na zanieczyszczenia.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną, obustronne chodniki i ścieżka rowerowa;
- 2) na odcinku Rondo Uniwersyteckie, Cukrowa ustala się przebieg trasy tramwajowej;
- 3) na odcinku Rondo Uniwersyteckie, Południowa w kierunku gminy Kołbaskowo dopuszcza się przebieg trasy tramwajowej;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 56 m do 158,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali gazowej i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 16. Teren elementarny Z.G.4025.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby terenu Z.G.4019.UC.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 37 m do 38,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 17. Teren elementarny Z.G. 4026.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew wzdłuż ulicy.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci gazowej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

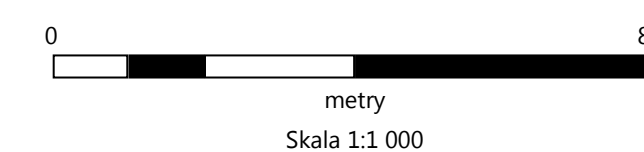
§ 18. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XVI/377/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.02.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 10.03.2016 r. poz. 1138).

§ 19. 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 całego obszaru planu.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

**Załącznik nr 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3" w Szczecinie**



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

| | |
|--|--|
| | GRANICA PLANU |
| | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY |
| | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |
| | Z.G.4016.UG OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO |
| | 1.KPS OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO

| | |
|--|--|
| | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBDOWANYCH |
| | TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, USŁUG I RZEMIOSŁA |
| | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ GASTRONOMICZNEJ |
| | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - HANDLOWEJ - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 |
| | TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ |
| | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, PRZYDOMOWEJ |
| | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA |
| | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA |

OZNACZENIA POZOSTALE

| | |
|--|---|
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | GRANICA OBSZARU SYSTEMU ZIELENI MIEJSKIEJ |
| | ŚCIEŻKA ROWEROWA |
| | dz. nr 4 NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ |
| | KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn |
| | SIEĆ GAZOWA |

Z.G.4024.KD.G

Z.G.4025.KD.D

Z.G.4020.ZI

Z.G.4018.ZP

Z.G.4019.UC

Z.G.4021.P,U

Z.G.4017.MW,U

Z.G.4016.UG

Z.G.4026.KD.D

1.KPS

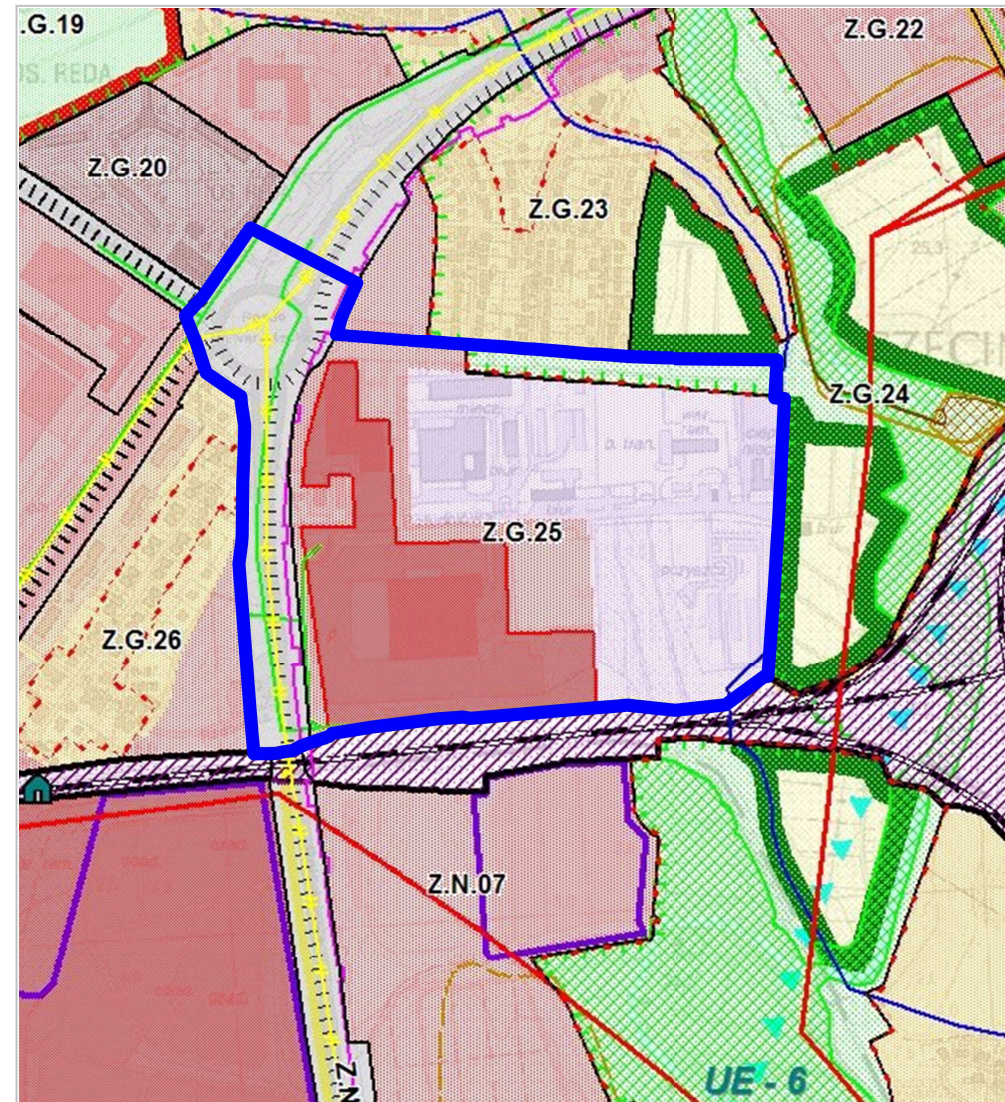
Z.G.4023.UC

Z.G.4022.P,U

Załącznik nr 2

do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3" w Szczecinie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2021 r.



Skala 1:10 000

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta
Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granicy obszaru mpzp
"Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3" w Szczecinie

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SASIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZPRZECZAJĄ NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REKULTU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S DROGI EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEŚIADKOWE
- ZAJEZDZIE KOMUNIKACJI ZBIORWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WĄLY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- R
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- P
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWONEJ / NIEOŻYWIWONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1
- ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-2
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Granica obszaru objętego mpzp
"Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3" w Szczecinie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

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

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378zm. z 2021 r. poz. 11), **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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

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

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

| Lp. | Numer terenu elementarnego | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|-----|----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Z.G.4024.KD.G | Ul. Południowa, Rondo Uniwersyteckie – ulica główna. Na odcinku Rondo Uniwersyteckie do ul. Cukrowej budowa torowiska tramwajowego. Na dalszym odcinku ul. Południowej w kierunku gminy Kołbaskowo dopuszcza się budowę trasy tramwajowej. Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 2 | Z.G.4025.KD.D | Projektowana ulica dojazdowa. Budowa jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik. Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 3 | Z.G.4026.KD.D | Istniejąca ulica dojazdowa. Budowa jednostronnego chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. |

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 lutego 2021 r. do 25 lutego 2021 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 11 marca 2021 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3” w Szczecinie stonowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 3" w Szczecinie został zainicjowany uchwałą Nr XVII/561/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 37,09 ha, położony w obszarze osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód. Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 2" (Uchwała Nr XVI/377/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 10 marca 2016 r. poz. 1138).

Obecnie obszar planu obejmuje fragment terenu ogrodów działkowych, budynki usługowo – handlowe Makro, Castorama, restauracja McDonalds oraz biura i magazyny wzdłuż ul. Południowej – bocznej.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek inwestora. Wniosek dotyczył działki nr 5/3 z obrębem 2151 i obejmował następujące zagadnienia:

- a) zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 10% powierzchni działki,
- b) zmianę wskaźnika zabudowy z 0,3 - 2 na 0,001 - 2,
- c) włączenie terenu Z.G.4011.TSB (teren istniejącego masztu telefonii komórkowej) do terenu elementarnego Z.G.4008.P,U. W projekcie planu teren zmienił oznaczenie na Z.G.4022.P,U.

Wniosek został uwzględniony.

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

2.1. Wymagania ładów przestrzennych, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładów przestrzennych w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładów przestrzennych określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania w przedziale od 10% do 75% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnej powierzchni zabudowy, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania w przedziale od 30% do 45% powierzchni działki budowlanej,
- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 4.

Plan utrzymuje dotychczas ustalone w obowiązującym planie "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 2" przeznaczenie terenów.

W części architektonicznej wyznacznikami ładów przestrzennych są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy do 18 m,
- kształty dachów – ustalono budynki kryte dachami płaskimi, dopuszczono inną geometrię dachów nad wejściami do budynków,
- lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu wskazało na zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i środowiskiem krajobrazowym.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

Problem gospodarowania wodami nie występuje. Rzeka Bukowa znajduje się poza obszarem opracowania.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wyrażenia zgody przez Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, gdy grunty stanowią użytki rolne klas I-III.

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

W obszarze planu nie występują tereny podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla sklepów o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² – min. 4 mp na obiekt, biura, urzędy, banki – min. 1 mp/2000 m² powierzchni użytkowej, restauracje – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Ponadto dopuszczono niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zmiana planu zachowuje przeznaczenie terenu i funkcje ustalone w obowiązującym planie miejscowym, co pozwala na stabilizację inwestycyjną. Z powodu wprowadzenia zmiany w planie możliwości inwestycyjne nie wzrosną.

2.7. Prawo własności.

Teren objęty planem jest w użytkowaniu wieczystym spółek handlowych, Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe", Polskiego Związku Działkowców. Pozostałe tereny należą do Gminy Miasta Szczecin i są to działki drogowe.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości polegającej najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości, później połączeniu nieruchomości w jeden obszar i ostatecznie podzielenie na nowe działki, uzyskuje się nowe granice działek o korzystniejszych kształtach z dostępem do dróg, które dają możliwości zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

W niniejszym planie nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania

i podziału nieruchomości, w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału.

Brak wskazania w planie ww. obszaru i nieokreślenie zasad wynika ze specyfiki terenu, kształtu działek, które pozwalają na swobodne inwestowanie, posiadają dostęp do drogi publicznej oraz w większości już są zainwestowane i zagospodarowane.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 (t.j. Dz. U. 2020 poz. 65, 284, 471, 782, 1709).

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie zgłaszano potrzeb związanych z budownictwem ochronnym na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Głównym zadaniem zmiany planu jest sformułowanie ustaleń dotyczących obiektów i sieci infrastruktury technicznej, pozwalających na realizację rozwiązań w zakresie obsługi inżynierskiej obszaru objętego zmianą planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Czynnikiem generującym antropopresję w granicach obszaru planu będzie przede wszystkim skoncentrowana działalność usługowo - produkcyjna. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą zostać zrealizowane na mocy ustaleń planu należy: projektowana linia tramwajowa, zabudowa produkcyjna, składy i magazyny na powierzchni ponad 1 ha, obiekty wielkopowierzchniowe (o pow. sprzedaży nie mniejszej niż 2000 m²) wraz z towarzyszącą infrastrukturą (dojazdy, parkingi), magistrała wodociągowa oraz modernizacje istniejących obiektów.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zainwestowania terenu,
- wprowadzenie rozwiązań, stanowiących zachętę dla przyszłych inwestorów, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów i przyczynią się do ożywienia gospodarczego,
- uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnić będzie ulica ul. Południowa.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze planu oraz spoza obszaru planu. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci. W planie dopuszcza się zastosowanie: retencji wód opadowych, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe, gazowe oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Projekt planu 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 planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie oraz na stronie internetowej (BIP) i odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag do wyłożonego planu. W wyznaczonym okresie nie wniesiono uwag.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 3” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Plan obejmuje zabudowę produkcyjno - usługowo - handlową, która już posiada odpowiednią dla prowadzonej działalności ilość wody. Występująca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (jeden budynek w obszarze planu) wyposażony jest w rurociąg zapewniający stosowne do funkcjonowania ilości wody. Istniejące w ulicy Południowej przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawy dla planowanej nowej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

W obszarze planu znajdują się tereny inwestycyjne, zabudowane i niezabudowane. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach miasta, w formie uzupełnienia istniejącej struktury.

Wskazanie możliwości zabudowy terenów uwzględnia istniejący układ uliczno – drogowy, w skład którego wchodzi ulica główna – ul. Południowa i ul. Południowa – boczna, jako droga dojazdowa do terenów inwestycyjnych. Od północnej granicy planu wyznaczony jest fragment terenu przeznaczony na drogę dojazdową - Z.G.4025.KD.D, który usprawni i zwiększy dostępność transportową terenów inwestycyjnych, produkcyjno - usługowo - handlowych.

Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

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 XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.), które na tym terenie przewidują funkcję usługową, działalność produkcyjną, składy i magazyny.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono 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:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Analiza przepływów pieniężnych możliwych do zrealizowania w okresie obowiązywania planu wskazuje, że różnica dochodów i wydatków, bez uwzględnienia zmian wartości pieniądza w czasie ma wartość zerową.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.