

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/231/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” 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 – Krakowska 2” w Szczecinie na obszarze dzielnicy Zachód, w osiedlu Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje pięć terenów o powierzchni 7,5 ha:

- 1) w rejonie ul. Krakowskiej – 1,366 ha;
- 2) w rejonie ul. Chobolańskiej – 0,395 ha;
- 3) w rejonie ul. Zbójnickiej – 0,180 ha;
- 4) w rejonie ul. Cisowej – 0,435 ha;
- 5) w rejonie ul. Cukrowej – 5,126 ha.

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.5166.MN,U pow. 1,366 ha;
- 2) Z.G.5167.MN,U pow. 0,395 ha;
- 3) Z.G.5168.MW pow. 0,180 ha;
- 4) Z.G.5169.MN,U pow. 0,368 ha;
- 5) Z.G.5170.KD.D pow. 0,068 ha;
- 6) Z.G.5171.TC pow. 0,021 ha;
- 7) Z.G.5172.E pow. 0,006 ha;
- 8) Z.G.5173.MW,U pow. 1,000 ha;
- 9) Z.G.5174.ZP pow. 1,080 ha;
- 10) Z.G.5175.MW,U pow. 0,757 ha;
- 11) Z.G.5176.MW,U pow. 1,215 ha;
- 12) Z.G.5177.U pow. 0,109 ha;
- 13) Z.G.5178.KDW pow. 0,623 ha;
- 14) Z.G.5179.KG,U pow. 0,311 ha;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 będących integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina (Uchwała 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 Miasta 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.

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 terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce;
- 3) 5 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych lub dobudowanych,
 - c) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) E – teren stacji transformatorowej,
 - g) TC – teren centrali telefonicznej,
 - h) KDW – teren dróg wewnętrznych,
 - i) KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - j) KG,U – teren garaży z dopuszczeniem usług.

3. Teren wydzielania wewnętrznego oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem: 1.KS – teren parkingu dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 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.

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym (np. w liniach rozgraniczających ulicy), 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) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, 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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 7) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu

pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- 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, szopy, 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

9) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;

10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; Reklamą wolno stojącą nie jest szyld;

11) **słup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;

12) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;

13) **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. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

14) **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, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

- c) ponad pięcioletnie 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) na terenach MN,U i MW,U dopuszcza się sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych.

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

- 1) na terenach MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) na terenach MW i MW,U zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) na terenach MN,U w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy obowiązuje zachowanie geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na terenach MN,U dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości 1,5÷2,0 m lub okien połaciowych;
- 5) na terenach MN,U zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących:
 - a) na tle i wśród szpalerów drzew przyulicznych i zieleni na terenach oznaczonych ZP,
 - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - c) na terenach MW, MW,U i MN,U.

Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;

- 7) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych na elewacjach z cegły i kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju

architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.;

- 8) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także reklamy wolno stojące, słupy reklamowe dopuszczone w ustaleniach planu, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się remont i modernizację budynków nie spełniających ustaleń planu bez prawa powiększenia kubatury budynku;
- 12) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 13) na terenach: MW, MW,U i MN,U dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, do wysokości 1,60 m;
- 14) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 15) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej**, określoną w ustaleniach szczegółowych, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. W granicach strefy znajdują się budynki o wartościach zabytkowych przy ul. Krakowskiej 5 i ul. Zbójnickiej 4 oznaczone na rysunku planu;
- 16) dopuszcza się likwidację istniejących miejsc parkingowych na terenie Z.G.5173.MW,U, pod warunkiem ich odtworzenia w granicach terenów elementarnych: Z.G.5173.MW,U, Z.G.5175.MW,U, Z.G.5176.MW,U, Z.G.5177.U;
- 17) ustala się **strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** określoną w ustaleniach szczegółowych, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;
- 18) na terenach MW,U dopuszcza się lokalizację parterowych pawilonów handlowych o powierzchni zabudowy do 20 m² i wysokości do 3 m, krytych dachem płaskim;
- 19) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ciąg ulic Europejska – Krakowska:
 - od północy poprzez ul. Ku Słońcu połączenie z obszarem Śródmieścia oraz wylot z miasta w kierunku Lubieszyna,
 - od południa poprzez ul. Południową i ul. Floriana Krygiera połączenie z obszarem lewobrzeża oraz wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa,
 - b) ul. Wierzbowa – ulica doprowadzająca ruch lokalny do ul. Mieszka I, dającej alternatywne połączenie z obszarem Śródmieścia, oraz poprzez ul. Cukrową i Południową wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7,8,9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia 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 przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

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 na 1 mieszkanie	2 mp na 100 mieszkań	0,2-0,5 mp na 1 mieszkanie
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp na 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5 mp na 100 m ² pow. sprzedaży	1 mp na 500 m ² pow. sprzedaży	0,5-2,0 mp na 100 m ² pow. sprzedaży
4.	Lokale gastronomiczne z wyłączeniem lokali szybkiej obsługi	2 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych.	1 mp na 100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych
5.	Usługi różne	1 mp na 100 m ² pow.	1 mp na 500 m ² pow.	0,2 mp na 100 m ²

		użytkowej	użytkowej	pow. użytkowej
6.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie fitness)	2 mp na 10 osób korzystających jednocześnie	1 mp na 50 osób korzystających jednocześnie	0,5-1,5 mp na 10 osób korzystających jednocześnie
7.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp na 25 dzieci	1 mp na obiekt	2 mp na 25 dzieci
8.	Biura, urzędy, banki	2 mp na 100 m ² pow. użytkowej.	1 mp na 2000 m ² pow. użytkowej	0,6-1,6 mp na 100 m ² pow. użytkowej
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp na 1 gabinet	1 mp na 5 gabinetów	0,3 mp na 1 gabinet, kancelarię

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) 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;
- 8) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku :
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.), punktów gastronomicznych;
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się trasy rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących, ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają 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 realizuje się z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych w ulicach: Krakowskiej, Cukrowej, Bronowickiej, Ledóchowskiego, Reczańskiej, Brzozowej, Cisowej, Zbójnickiej, Chobolańskiej, Braniborskiej;
- 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;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Krakowskiej, Cukrowej, Bronowickiej, Ledóchowskiego, Reczańskiej, Brzozowej, Cisowej, Zbójnickiej, Chobolańskiej, Braniborskiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową w ulicach: Krakowskiej, Cukrowej, Bronowickiej, Ledóchowskiego, Reczańskiej, Brzozowej, Cisowej, Zbójnickiej, Chobolańskiej, Braniborskiej; dopuszcza się retencję wód opadowych poprzez zastosowanie: zbiorników retencyjnych otwartych i zamkniętych, skrzynek rozsączających itp. zlokalizowanych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące i nowe magistrale i 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;
- 8) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i 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 jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 9) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 11) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 15) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 17) teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin podlegającego ochronie.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.G.5166.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy na działce 22/11 z obrębu 2132 nie większa niż wysokość budynku położonego na działce nr 22/2 z obrębu 2132 przy ul. Krakowskiej 7;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych z dachami płaskimi lub stromymi, o wysokości zabudowy do 4,0 m;
- 5) w budynku przy ul. Krakowskiej 5:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu od strony ulicy,
 - b) obowiązuje utrzymanie: ryzalitu, wykroju, ilości i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie i odtworzenie boniowania, opasek okiennych, elementów wystroju sztukatorskiego,
 - c) obowiązuje symetryczny podział okien,
 - d) dopuszcza się docieplenie budynku od strony zewnętrznej, przy odtworzeniu detalu architektonicznego elewacji frontowej (opasek, nadproży, boniowania i gzymsu) w nawiązaniu do wystroju pierwotnego budynku;

- 6) intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;
- 7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczone na rysunku planu.
- 8) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określona na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Krakowskiej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 8. Teren elementarny Z.G.5167.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku w zabudowie bliźniaczej wg zasad:
 - a) obowiązuje jednakowa wysokość zabudowy od strony ulicy dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektu sąsiedniego budynku w zabudowie bliźniaczej poprzez realizację jednakowego kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) obowiązuje zachowanie układu kalenic od strony ulicy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków w zabudowie szeregowej wg zasad:
 - a) obowiązuje jednakowa wysokość zabudowy, kształt i kąt nachylenia połaci dachowych od strony ulicy dla wszystkich segmentów,
 - b) obowiązuje zachowanie układu kalenic od strony ulicy;

- 5) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych z dachami płaskimi lub stromymi, o wysokości zabudowy do 4,0 m;
- 7) intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 1,2;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 9) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Braniborskiej i ul. Chobolańskiej oraz działki nr 94 z obrębu 2129 położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 9. Teren elementarny Z.G.5168.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) w budynku przy ul. Zbójnickiej 4:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
 - b) obowiązuje utrzymanie wykroju, ilości i rozmieszczenia otworów okiennych oraz drzwiowych z nadświetlami i schodami wejściowymi,
 - c) okna 4–polowe, o podziale symetrycznym,
 - d) dopuszcza się docieplenie budynku od strony zewnętrznej z odtworzeniem gzymsu wieńczącego;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 1,2;

- 6) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych z dachami płaskimi, o wysokości zabudowy do 4,0 m;
- 7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych od strony ulicy na elewacji budynku przy ul. Zbójnickiej 4.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Zbójnickiej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 10. Teren elementarny Z.G.5169.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 9,5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej na działkach 280/1, 247/1 oraz 140/1 z obrębu 2134 do 12 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 1,1 z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działek budowlanych o numerach: 280/1, 247/1, 140/1 z obrębu 2134 do 1,3;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych z dachami płaskimi, o wysokości zabudowy do 4,0 m;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Reczańskiej i Brzozowej, położonych poza obszarem planu oraz z terenu Z.G.5170.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5170.KD.D oraz spoza obszaru planu.

§ 11. Teren elementarny Z.G.5170.KD.D – ul. Cisowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni ulicy.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 12. Teren elementarny Z.G.5171.TC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: centrala telefoniczna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się urządzenie dojazdu jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem łączności telefonicznej;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa komunikacyjna z ul. Ledóchowskiego, położonej poza granicą planu;

2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kontenerowej centrali telefonicznej.

§ 13. Teren elementarny Z.G.5172.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się urządzenie dojazdu jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m, dach o nachyleniu połaci dachowych 0÷30 stopni;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa komunikacyjna z ul. Bronowickiej, położonej poza obszarem planu;

2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci: gazowej, kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny Z.G.5173.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych lub dobudowanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 39,0 m z dachem płaskim. Obowiązuje utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 14 m, dachy płaskie;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,4 do 5,6;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych i obiektów gospodarczych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW oraz z ulic położonych poza obszarem planu (ul. Ledóchowskiego i ul. Bronowickiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku likwidacji istniejących miejsc postojowych położonych pomiędzy terenem Z.G.5172.E a Z.G.5178.KDW w celu uzyskania terenu inwestycyjnego, obowiązuje odtworzenie istniejących miejsc postojowych w granicach terenów elementarnych Z.G.5173.MW,U, Z.G. 5175.MW,U, Z.G.5176.MW,U oraz Z.G.5177.U.

6. 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.5178.KDW, Z.G.5173.MW,U, Z.G.5174.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny Z.G.5174.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS, określonego na rysunku planu parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 50%, z wyłączeniem terenu 1.KS;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 10%;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS obowiązuje realizacja zieleni średniej lub wysokiej w proporcji 1 drzewo / 3 miejsca postojowe;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni średniej typu żywopłot wzdłuż granicy wydzielenia wewnętrznego 1.KS od strony terenów sportowo – rekreacyjnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowo – rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci;
- 3) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW oraz poprzez teren Z.G.5173.MW,U z ul. Ledóchowskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5178.KDW, Z.G.5173.MW,U, Z.G.5174.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 16. Teren elementarny Z.G.5175.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych lub dobudowanych;
- 3) w budynku przy ul. Krakowskiej 68 na dz. nr 11/33 z obrębu 2126 dopuszcza się lokalizację sklepów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej istniejącego obrysu przyziemia budynku.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 39,0 m. Obowiązuje utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 3,0 do 5,2;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych i obiektów gospodarczych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW i ul. L. Janiszewskiego, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. 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.5178.KDW, Z.G.5175.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 17. Teren elementarny Z.G.5176.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych lub dobudowanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy mieszkaniowej do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 14 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 1,2 do 5,1;
- 6) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych i obiektów gospodarczych;
- 7) 2 obiekty na potrzeby obrony cywilnej – istniejące schrony pod budynkami przy ul. Krakowskiej 60 i 66 – do zachowania;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW i ul. Bronowickiej, położonej poza obszarem planu. Dopuszcza się dojazd z ul. Krakowskiej (poza obszarem planu) oraz poprzez teren Z.G.5179.KG,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. 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.5178.KDW, Z.G.5176.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 18. Teren elementarny Z.G.5177.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) wysokość zabudowy do 10,0 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,4 do 1,8;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. 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.5178.KDW, Z.G.5175.MW,U, Z.G.5177.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny Z.G.5178.KDW – ul. Maciejewicza

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ulica w obszarze ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 13,2 – 18,2 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 20. Teren elementarny Z.G.5179.KG,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług z wyłączeniem usług handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70 %;
- 2) wysokość zespołu garaży: do 3,5 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek administracyjny w środkowej części terenu, dobudowany do zespołów garaży, wysokość zabudowy do 6,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego od 0,5 do 1,0;
- 5) obiekty kryte dachami płaskimi;
- 6) zespoły garażowe o jednakowej wysokości i formie dachu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.5178.KDW oraz z ulicy Krakowskiej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5178.KDW, Z.G.5176.MW,U, Z.G.5179.KG,U oraz spoza obszaru planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XV/414/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska” w Szczecinie (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 2 z 11.01.2008 r. poz. 39).

§ 22. 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.

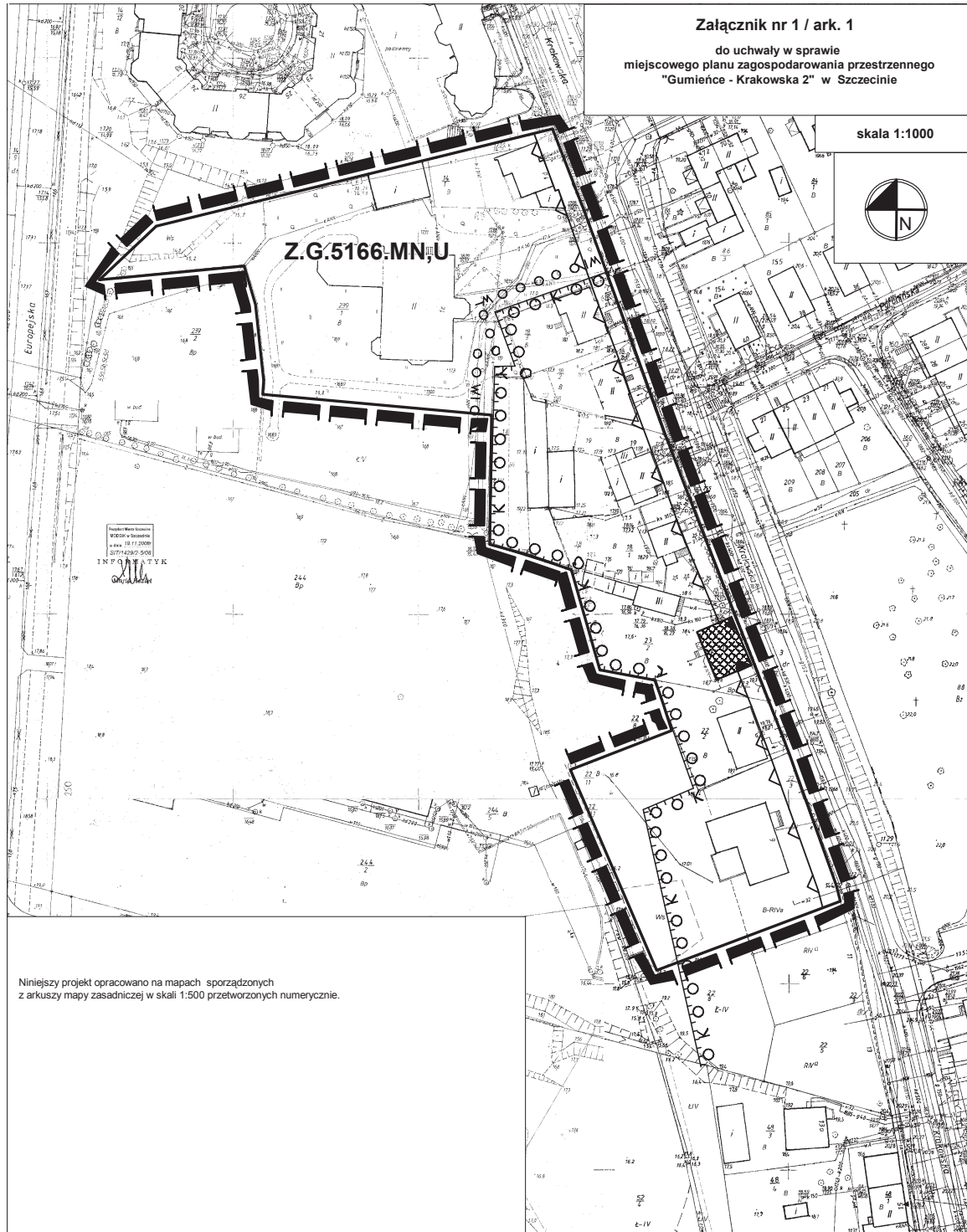
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

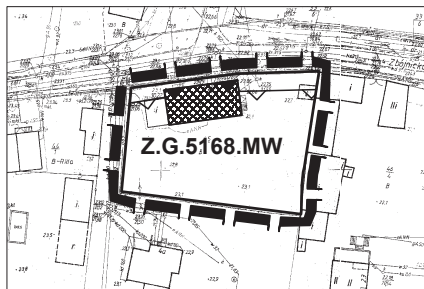
z dnia 2015r.




Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

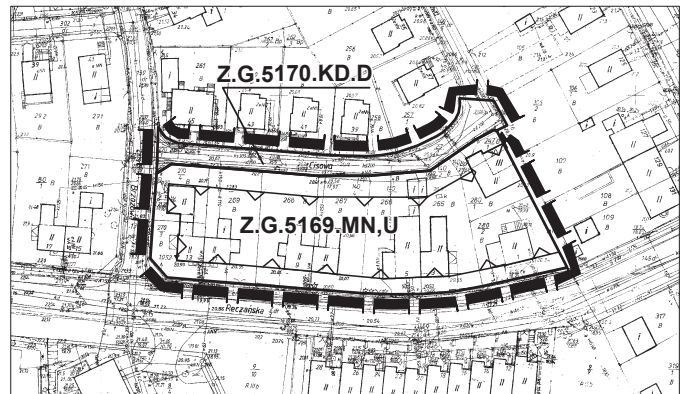
z dnia 2015r.



	Załącznik 1 ark. nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Krakowska 2" w Szczecinie
---	--

0 25 50
metry

skala 1:1000



Niniejszy projekt opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500 przetworzonych numerycznie.

Załącznik Nr 1 ark. 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2015r.



Załącznik nr 1 ark. nr 4
do uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Gumieńce - Krakowska 2" w Szczecinie

LEGENDA

SKALA 1:1000

OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH)

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

Z.G.5166.MN,U -	Z.G.5179.KG,U	Z - SYMBOL DZIELNICZY ZACHÓD
		G - SYMBOL OSIEDLA GUMIEŃCE
		5 - NUMER PLANU W OSIEDLU
		166...179 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH W PLANIE
		... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW

OZNACZENIA WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH

1.KS	TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
------	---

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBUDOWANYCH
MW,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBUDOWANYCH LUB DOBUDOWANYCH
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KG,U	TEREN GARAŻY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
KD,D	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
TC	TEREN CENTRALI TELEFONICZNEJ
E	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ

OZNACZENIA :

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	BUDYNEK O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
	OBSZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE NA WYPADEK STANU ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” w Szczecinie wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 12.12.2014 r. do 07.01.2015 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono 2 uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 30.01.2015 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga dotycząca terenu przy ul. Krakowskiej 67-68 (działki geodezyjne nr 11/33, 11/49 i 87 z obrębu 2126 – teren elementarny Z.G.5175.MW,U), zgłoszona do projektu planu:

- 1) Uwaga związana z ustaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według załączonego rysunku.
- 2) Uwaga związana z dopuszczeniem maksymalnej powierzchni zabudowy – 80% dla działek nr 11/33 i 11/49.

Uwaga nieuwzględniona.

Teren Osiedla Reda to zrealizowany i zamknięty kompozycyjnie zespół zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności o dobrze rozwiniętej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w tym różnego rodzaju usług. Dalsza rozbudowa obiektów handlowych wpłynie negatywnie na jakość osiedla, likwidując kolejne tereny zielone na rzecz zabudowy.

Linie zabudowy pozostawiono bez zmian.

2. Uwaga dotycząca terenu przy ul. Krakowskiej 5 (działka geodezyjna 23/2 z obrębu 2132 – teren elementarny Z.G.5166.MN,U), zgłoszona do projektu planu:

- 1) Uwaga związana ze zmianą lub usunięciem zapisu dotyczącego zakazu przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe.
- 2) Uwaga związana z wnioskiem o wprowadzenie zapisu umożliwiającego podniesienie wysokości zabudowy oraz zmianę geometrii dachu dla przekształcanych budynków.

Uwaga nieuwzględniona.

W całym obszarze planu „Gumieńce – Krakowska” obowiązuje przedmiotowy zapis planu. Zmiana tego zapisu na wybranych fragmentach dzielnicy może doprowadzić do konfliktów sąsiedzkich. Zapisy dotyczą obiektów gospodarczych zlokalizowanych na granicy z działką sąsiednią. Zgodnie z ustaleniami projektu mpzp obiekty gospodarcze i garaże mogą mieć wysokość max. 4 m. Zmiana funkcji obiektów garażowych

i gospodarczych na cele mieszkalne nie jest możliwa, ponieważ spowodowałaby ona wzrost wskaźnika intensywności zabudowy, wzrost liczby mieszkań i miejsc postojowych, a tym samym uciążliwości dla działek sąsiednich zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

UZASADNIENIE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Krakowska 2" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XI/231/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 2” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje pięć terenów o powierzchni **około** 7,5 ha, położonych na obszarze osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Krakowska".

3. Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

a) teren Z.G.5166.MN,U przy ul. Krakowskiej 9 (wcześniej Z.G.5003.MN,U):

- dopuszczono wysokość zabudowy na działce 22/11 z obrębu 2132 nie większą niż wysokość budynku położonego na działce nr 22/2 z obrębu 2132 przy ul. Krakowskiej 7;

b) teren Z.G.5167.MN,U przy ul. Chobolańskiej 57 ÷ 75 (wcześniej Z.G.5054.MN,U):

- dopuszczono rozbudowę i nadbudowę budynku w zabudowie bliźniaczej przy spełnieniu obowiązku utrzymania jednakowej wysokości zabudowy od strony ulicy, a także nawiązania do kompozycji obiektu sąsiedniego budynku w zabudowie bliźniaczej poprzez realizację jednakowego kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych od strony ulicy, jak również zachowania układu kalenic od strony ulicy;

- dopuszczono rozbudowę i nadbudowę budynków w zabudowie szeregowej przy spełnieniu obowiązku utrzymania jednakowej wysokości zabudowy, kształtu i kąta nachylenia połaci dachowych od strony ulicy dla wszystkich segmentów, a także zachowania układu kalenic od strony ulicy;

c) teren Z.G.5168.MW przy ul. Zbójnickiej 4 (wcześniej Z.G.5023.MW):

- dopuszczono docieplenie budynku (przy ul. Zbójnickiej 4) od strony zewnętrznej z odtworzeniem gzymsu wieńczącego;

d) tereny Z.G.5169.MN,U i Z.G.5170.KD.D przy ul. Cisowej (wcześniej Z.G.5083.MN,U i Z.G.5127.KD.D):

- skorygowano granicę między terenem drogi dojazdowej a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana wynika z lokalizacji garaży wolno stojących towarzyszących zabudowie jednorodzinnej;

- dopuszczono wysokość zabudowy mieszkaniowej na działkach 280/1, 247/1 oraz 140/1 z obrębu 2134 do 12 m;

e) tereny Z.G.5171.TC, Z.G.5172.E, Z.G.5173.MW,U, Z.G.5174.ZP, Z.G.5175.MW,U, Z.G.5176.MW,U, Z.G.5177.U, Z.G.5178.KDW, Z.G.5179.KG,U - teren osiedla Reda przy ul. Cukrowej:

- ustalono w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS, określonego na rysunku planu parking dla samochodów osobowych;

f) skorygowano ustalenia konserwatorskie i linie zabudowy;

g) dostosowano ustalenia do obowiązujących przepisów i zasad konstrukcji obecnie tworzonych planów.

4. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2014 r. do 07 stycznia 2015 r. wniesiono 2 uwagi dotyczące:

a) terenu przy ul. Krakowskiej 67-68 – teren elementarny Z.G.5175.MW,U:

- uwaga związana z ustaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- uwaga związana z dopuszczeniem maksymalnej powierzchni zabudowy – 80% dla działek nr 11/33 i 11/49.

b) terenu przy ul. Krakowskiej 5 - teren elementarny Z.G.5166.MN,U:

- uwaga związana ze zmianą lub usunięciem zapisu dotyczącego zakazu przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe,
- uwaga związana z wnioskiem o wprowadzenie zapisu umożliwiającego podniesienie wysokości zabudowy oraz zmianę geometrii dachu dla przekształcanych budynków.

5. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone zgodnie z załącznikiem nr 4.

6. 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.).