

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz.1496, poz.1544) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/697/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” 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 dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 43,9 ha, ograniczony:

- 1) od północy – tereny kolejowe;
- 2) od wschodu – ul. Południowa;
- 3) od południowego wschodu – rondo im. Hermanna Hakena;
- 4) od południa – ul. Floriana Krygiera (granica miasta);
- 5) od północnego zachodu – ul. Cukrowa wraz z częścią ulicy do granic miasta.

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.9001.UC – 9,75 ha,
- 2) Z.G.9002.UC – 9,6 ha,
- 3) Z.G.9003.MW – 15,2 ha,
- 4) Z.G.9004.U – 1,69 ha,
- 5) Z.G.9005.U – 0,27 ha,
- 6) Z.G.9006.KD.Z – 3,81 ha,
- 7) Z.G.9007.KD.L - 0,91 ha,
- 8) Z.G.9008.KDW – 0,74 ha,
- 9) Z.G.9009.KK – 1,88 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu 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 dn. 26.03.2012 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.

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 – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) G – symbol osiedla Gumieńce;
- 3) 9001 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) UC – teren zabudowy usługowej w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) KD.Z – teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
 - e) KD.L – teren dróg publicznych – ulica lokalna,
 - f) KDW – teren dróg wewnętrznych,
 - g) KK – teren kolejowy.

3. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 - liczba określająca numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbol literowy oznaczający inny sposób zagospodarowania w granicach terenu elementarnego:
 - 1.KM – obszar, w granicach którego planowane jest wydzielone torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną.

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 ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

8. 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, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **budynek o wartościach zabytkowych** - budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków lub budynek wskazany w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu;
- 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, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 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) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **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 nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 10) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowy lub pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 11) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, oraz drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 12) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych;
- 2) na terenach Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC dopuszcza się lokalizację jednej stacji paliw wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi typu myjnie itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych, wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nie naruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,01 do 1,8, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu Z.G.9005.U od 0,01 do 2,4;
- 3) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 5) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 6) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 7) dopuszcza się wiaty i kioskiaty jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 8) obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskiaty i wiaty przystankowe, stojaki dla rowerów, budki telefoniczne, lampy, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 9) dopuszcza się organizację punktów opieki nad dziećmi w lokalach mieszkalnych lub usługowych. Punktami opieki nad dziećmi w rozumieniu planu nie są punkty przedszkolne i zespoły wychowania przedszkolnego, a także żłobki oraz kluby dziecięce;
- 10) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 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 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi rury) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm;
- 11) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 12,0 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN;
- 13) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 14) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zespołów parkingów naziemnych,
 - b) garaży wielokondygnacyjnych.

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) z uwagi na nie wystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ul. Floriana Krygiera i ul. Cukrową stanowiące teren elementarny Z.G.9006.KD.Z,
 - b) ul. Cukrową stanowiącą teren elementarny Z.G.9007.KD.L,
 - c) ul. Południową zlokalizowaną poza granicami planu, stanowiącą element komunikacyjnego układu podstawowego miasta;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji 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 tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	2	3	4	5
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie	2mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań
3.	Hotele, pensjonaty	1,25-2,5mp/100 miejsc hotelowych	2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1-1,5mp/10 łóżek	2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt
5.	Motele	nie określa się	1mp/1 pokój	1mp/100 pokoiów lecz nie mniej niż 1 mp
6.	Schroniska młodzieżowe	1 -2,5mp/10 łóżek	1mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m ²	0,5 – 2mp/100 m ² pow. sprzedaży	2,5mp/100 m ² pow. sprzedaży	1mp/500 m ² pow. sprzedaży
8.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	0,2 – 0,6mp/100 m ² pow. sprzedaży	3mp/100 m ² pow. sprzedaży	0,1mp/1000 m ² pow. sprzedaży lecz nie mniej niż 4 mp/obiekt
9.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	nie mniej niż 0,2mp/100 m ² pow. użytkowej	2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/obiekt
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni)	1 – 3mp/100 m ² powierzchni całkowitej	2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych

	charytatywnych)			
11.	Biura, urzędy, banki	0,6 – 1,6/100 m ² pow. użytkowej	2mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/2000 m ² pow. użytkowej
12.	Przychodnie	nie mniej niż 0,2mp/1 gabinet	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów
13.	Domy kultury	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	4mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp
14.	Kina, teatry	2,5 – 5/100 miejsc siedzących	20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących
15.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	0,3 – 0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*	20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
16.	Szkoły podstawowe	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę
17.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie	10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie
19.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	1mp/5 zatrudnionych	nie określa się
20.	Biblioteki	1 – 2mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp
21.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	nie mniej niż 2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
23.	Zakłady produkcyjne	2,5 - 5mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	20mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
24.	Rzemiosło	0,2 – 0,5mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych
25.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się
26.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	5mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się
27.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne)	nie określa się	2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się

	obiekty)			
28.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	2mp/1 stanowisko	nie określa się
29.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie
30.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkolno rekreacyjne	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
31.	Salon konferencyjne	1,25 – 2,5mp/100 miejsc	10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc
32.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie
33.	Usługi różne	nie mniej niż 0,2/100 m ² pow. użytkowej	1mp/100 m ² pow. użytkowej	1mp/500 m ² pow. użytkowej

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

- 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 osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 4 i 5 powyższej tabeli;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych wskazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

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 przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;

- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Floriana Krygiera, Cukrowej, Południowej;
- 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 do kanalizacji sanitarnej w ulicy Cukrowej i Południowej (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Cukrowej, Floriana Krygiera, Południowej i dalej do rzeki Bukowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych z zrzutem do odbiornika;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej i dalej do rzeki Bukowej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła;
- 13) dopuszcza się lokalizację 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) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 17) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 18) 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;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 20) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłota -32 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 24) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.G.9001.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się park technologiczny, centrum logistyczne;
- 3) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) w budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1 dopuszcza się lokalizację usług oświaty: szkoła, przedszkole, usług społecznych: żłobek itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) wzdłuż granicy z terenem Z.G.9003.MW obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 5 metrów, określonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) obowiązuje nasadzenie 1 drzewa na 6 miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się przerywanie pasów zieleni wysokiej w celu realizacji połączeń komunikacyjnych z terenem Z.G.9003.MW.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.9007.KD.L oraz Z.G.9008.KDW;
- 2) zakazuje się obsługi z ul. Południowej, położonej poza granicami planu;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.9007.KD.L, Z.G.9008.KDW, Z.G.9001.UC, Z.G.9003.MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację studni głębinowej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.G.9002.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się park technologiczny, centrum logistyczne;
- 3) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) wzdłuż granicy z terenem Z.G.9003.MW obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej o szerokości co najmniej 5 metrów, określonego na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 3) obowiązuje nasadzenie 1 drzewa na 6 miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się przerywanie pasów zieleni wysokiej w celu realizacji połączeń komunikacyjnych z terenem Z.G.9008.KDW.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.9008.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę działki 1/4 z obr. 2150 z ul. Południowej z wyłączeniem działki nr 3 z obrębem 2150, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się obsługę działki 1/5 z obr. 2150 z terenu oznaczonego w planie symbolem Z.G.9006.KD.Z;
- 4) zakazuje się powiązania komunikacyjnego terenu z Rondem Hakena, zlokalizowanym poza granicami planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.9006.KD.Z, Z.G.9008.KDW, Z.G.9002.UC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny Z.G.9003.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne: Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje lokalizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu,
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni minimum 100 m² w jednym obszarze;
- 6) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 5, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²;
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200 m²;
 - c) 300 m², przy każdej kolejnej liczbie mieszkań od 75 tj. dla każdych 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m²;
- 7) obowiązuje zachowanie, utrzymanie lub odtworzenie budynku o wartościach zabytkowych oznaczonego na rysunku planu z zastrzeżeniem punktu 8, 9 i 10;
- 8) w przypadku rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie na zasadach określonych w punktach 9 i 10;
- 9) w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, ochronie podlegają następujące elementy:
 - a) charakter historycznej zabudowy przemysłowej,
 - b) elewacja ceglana,
 - c) elementy dekoracyjne w ścianie szczytowej od strony ul. Cukrowej;

10) w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się następujące przekształcenia:

- a) zmianę ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach w nawiązaniu do charakteru historycznej zabudowy przemysłowej,
- b) korektę kształtu dachów i likwidację nadbudówek lub ich przekształcenie,
- c) przekrycie dachem płaskim,
- d) nadbudowę budynku do wysokości nie wyżej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
- e) zróżnicowanie elewacji o wartościach zabytkowych z nowymi fragmentami elewacji,
- f) wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na odległość nie więcej niż 30 cm nowej elewacji ceglanej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.9007.KD.L, Z.G.9008.KDW i Z.G.9006.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.9006.KD.Z, Z.G.9007.KD.L, Z.G.9008.KDW, Z.G.9001.UC, Z.G.9003.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowych ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 10. Teren elementarny Z.G.9004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług oświaty: szkoła, przedszkole, usług społecznych: żłobek itp.;
- 3) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wzdłuż terenu Z.G.9003.MW obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości min. 5 metrów, określonego na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się przerywanie pasów zieleni wysokiej w celu realizacji połączeń komunikacyjnych z terenem Z.G.9003.MW.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.9008.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.9006.KD.Z, Z.G.9008.KDW, Z.G.9003.MW;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny Z.G.9005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne: Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,5 metrów do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) obowiązuje lokalizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu,
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni minimum 100 m² w jednym obszarze;
- 6) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 5, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²;
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200m²;
 - c) 300 m², przy każdej kolejnej liczbie mieszkań od 75 tj. dla każdych 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.9006.KD.Z oraz Z.G.9007.KD.L wyłącznie poprzez teren Z.G.9003.MW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.9006.KD.Z, Z.G.9007.KD.L, Z.G.9003.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 12. Teren elementarny Z.G.9006. KD.Z

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza wraz z trasą tramwajową w granicach wydzielania 1.KM.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 23,8 m do 36 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach wydzielania 1.KM ustala się przebieg wydzielonego torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację sieci: ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 13. Teren elementarny Z.G.9007.KD.L

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne, trasa rowerowa;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 14,7 m do 25 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 sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;

3) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 14. Teren elementarny Z.G.9008.KDW

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:** W granicach terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;

2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 12 m do 28,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. **Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 15. Teren elementarny Z.G.9009.KK

1. **Ustalenia funkcjonalne:** Przeznaczenie terenu: obiekty budowlane i urządzenia transportu kolejowego.

2. **Ustalenia ekologiczne:** Dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej stabilizującej skarpe.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanych z funkcją terenu.

4. **Ustalenia komunikacyjne:** Obowiązuje utrzymanie połączenia terenu Z.G.9007.KD.L ze zlokalizowanym poza obszarem planu odcinkiem ul. Cukrowej.

5. **Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 16. 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.

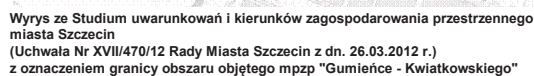
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



skala 1:10 000

OCHRONA ŚRODOWISKA
NATURALNEGO I KULTUROWEGO

- | | |
|---|---|
|  | OSZARZ ZABYTEK WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW |
|  | OBIEKTY ZABYTEKOWE WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW |
|  | STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ |
|  | STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI |
|  | STREFA "W" SIECIUŁY OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH |
|  | STANOWISKO DOKUMENTACYJNE |
|  | GRANICE PARKOW KRAJOWOZABYTEKOWYCH |
|  | PROPOZYCJA KORYKTA GRANICY PARKOW KRAJOWOZABYTEKOWYCH |
|  | GRANICE OTULINY PARKOW KRAJOWOZABYTEKOWYCH |
|  | PROPOZYCJA KORYKTA GRANICY OTULINY PARKOW KRAJOWOZABYTEKOWYCH |
|  | ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY |
|  | PROPOZYCJONE REZERWATY PRZYRODY |
|  | ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY ZWIĘKŁE / NIEZWIĘKŁE |
|  | PROPOZYCJONE POMNIKI PRZYRODY ZWIĘKŁE / NIEZWIĘKŁE |
|  | ISTNIEJĄCE UŁĘŻYŃ EKOLOGICZNE |
|  | PROPOZYCJONE UŁĘŻYŃ EKOLOGICZNE |
|  | ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOZABEZPECZAJĄCE |
|  | PROPOZYCJONE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOZABEZPECZAJĄCE |
|  | SIĘĆ OSZARÓW "NATURA 2000" |
|  | GRANICA OSZARU SPECJALNEGO OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000" |
|  | GRANICA SPECJALNEGO OSZARU OCHRONY ŚRODKÓW "NATURA 2000" |
|  | PROPOZYCJONE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OSZARU OCHRONY ŚRODKÓW "NATURA 2000" |
|  | PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZĘCINKOWEGO GOSPODU BAZOŁOWO OGRANICZONYCH ZWIĘKŁYCH ZWIĘKŁYCH |
|  | OSZARZ NARZĄDZONY NA OSZAROWANIE SIĘ NA SIĘMIENIACH ZŁOŻA KOPALIN |
|  | GRANICA OSZARU OBIĘTEGO "SYSTEMEM ZELENI MIĘDZYJĘZ" (SZM) |
|  | OSZARZ DO REKULTYWACJI |
|  | ZAKAZ ZABUDOWY |
|  | OSZARZ ZABUDOWY |

Strona 1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowski” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 zm. z 2018 r. poz.1496, poz.1544) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 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 2018 poz. 994 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 poszczególnych ulic, 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 ulic.

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.G.9003.MW	Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	Z.G.9005.U	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	Z.G.9006.KD.Z	Budowa torowiska tramwajowego wraz z trakcją. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	Z.G.9007.KD.L	Budowa chodnika. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 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 postępem 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 2018 r. poz. 799 t.j., 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. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.)

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27sierpnia2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.2077 ze zm.) 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. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152), 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. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Kwiatkowskiego”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 zm. z 2018 r. poz.1496, poz.1544), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Kwiatkowskiego” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Kwiatkowskiego” był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- a) od 10.05.2018 r. do 30.05.2018 r. – pierwsze wyłożenie,
- b) od 15.06.2018 r. do 5.07.2018 r. – drugie wyłożenie,
- c) od 20.07.2018 r. do 9.08.2018 r. – trzecie wyłożenie.

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

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach:

- a) **29.06.2018 r.** – pierwsze wyłożenie,
- b) **7.08.2018 r.** – drugie wyłożenie,
- c) **30.08.2018 r.** – trzecie wyłożenie.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po **I wyłożeniu** do publicznego wglądu:

- 1) **uwaga dotycząca uzupełnienia informacji w tekście o pasie zieleni wysokiej**, pokazanej na rysunku planu oraz uszczegółowienie zapisów dotyczących wysokości zabudowy 4 kondygnacji w obszarze planu i 2 kondygnacji w pasie terenu do 100 metrów wzdłuż dróg w terenie Z.G.9001.UC.

Uwaga uwzględniona, skorygowano ustalenia planu.

- 2) **uwaga dotycząca wprowadzenia linii zabudowy od drogi KDW.**

Uwaga uwzględniona, uzupełniono rysunek planu o linię zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej Z.G.9008.KDW.

- 3) **uwaga dotycząca braku informacji o położeniu terenu objętego planem w zasięgu GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin.**

Uwaga nieuwzględniona, w prognozie oddziaływania na środowisko w pkt. 3.3 są ujęte informacje o GZWP 122.

- 4) **uwaga dotycząca niezasadnego powołania się na wydaną decyzję środowiskową** dla inwestycji obejmującej nową zabudowę mieszkaniową i usługową. W treści Prognozy oddziaływania na środowisko w pkt 5.2. zamieszczono informacje na temat zapewnienia możliwości odprowadzenia wód opadowych z terenu planu. Powołano się na zobowiązanie inwestora do wybudowania zbiornika retencyjno-infiltracyjnego wód opadowych. Zobowiązanie to jednak zostało wydane na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, która w zaproponowanym projekcie planu miejscowego nie będzie możliwa. Dotyczyła ona większego terenu

przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową (ok. 21 ha - w projekcie 6 ha), z innymi wskaźnikami zabudowy (wysokość 5 kondygnacji, mniejsza ilość miejsc parkingowych). Niezrozumiałe i błędne jest zatem w Prognozie sporządzonej do projektu planu powoływanie się na wydane warunki dla inwestycji innej niż dopuszczona w planie, a nie na zapisy projektu planu. Ponadto w Prognozie wskazano na konieczność wykonywania przerzutów nadmiaru wód opadowych do rzeki Bukowej, czego nie dopuszczono w zapisach projektu planu.

Uwaga uwzględniona, skorygowano tekst, wykreślono informacje przyjęte w wydanej decyzji środowiskowej i odniesiono się tylko do ustaleń planu.

- 5) **uwaga dotycząca niezgodności projektu planu z obowiązującymi przepisami prawa**, nie uwzględnienia rozwiązań wnioskowanych na wcześniejszych etapach, niezgodności z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a tym samym z rozwiązaniami i założeniami w niej przyjętymi, naruszenia konstytucyjnie zagwarantowanego prawa własności poprzez wprowadzanie rozwiązań skutkujących brakiem możliwości realizacji zamierzonych inwestycji. Zaproponowane w projekcie rozwiązania skutkować będą bardzo wysokimi stratami po stronie inwestora, a w konsekwencji prowadzić będą do powstania roszczeń odszkodowawczych wobec Miasta Szczecin, z tytułu utraty wartości nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona. Tezy poprzedzające uwagi nie odnoszą się do konkretnych ustaleń projektu planu. Projekt planu jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi. Inwestor nie złożył wniosku do planu. Propozycje rozwiązań będące przedmiotem wniosku - wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczą innej procedury administracyjnej. Projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

- 6) **uwaga dotycząca zwiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**. Jako firma budowlana realizująca od kilkunastu lat inwestycje mieszkaniowe, wskazuje na potrzebę zwiększenia terenu pod inwestycję mieszkaniową. Brak jest bowiem racjonalnego uzasadnienia, dla przeznaczenia tak dużego terenu pod realizację usługi handlu wielkopowierzchniowego. Zaproponowana zmiana będzie zgodna ze Studium, gdyż obszar objęty planem mieści się w jednostce Z.G.28 - jest jej fragmentem. Pozostała część jednostki jest już zabudowana obiektami usługowymi, co bezzasadnym czyni umiejscowienie w obecnym planie tak dużego areалу dla tej funkcji. Do określenia przeważającego przeznaczenia należy rozpatrywać istniejące oraz planowane zagospodarowanie, biorąc pod uwagę całą jednostkę Z.G.28. Zgodnie z treścią Studium, jednostka ta posiada funkcję dominującą - tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² oraz funkcję uzupełniającą - zabudowa wielorodzinna. Cytując dalej ten dokument stwierdzić należy, że *"Ustalenia dla jednostek planistycznych traktowane są jako najbardziej szczegółowe ustalenia Studium, dotyczące konkretnego obszaru, określają w jednostce planistycznej zakres związania ustaleniami ogólnymi"*. Uznać należy, że określone w Studium funkcje dotyczą wydzielonej całej jednostki planistycznej Z.G.28 o pow. 64,19 ha i winny skutkować odzwierciedleniem w projekcie planu założeń przyjętych w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną. Obszar pod budownictwo wielorodzinne stanowi w projekcie planu ponad 41% terenów inwestycyjnych. Jednostka planistyczna Z.G.28 obejmuje szerszy obszar, który przeznaczony jest głównie na cele usługowe, ale w którym realizowana może być również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako funkcja uzupełniająca. Skonsumowanie maksymalnie 49% powierzchni całej jednostki Z.G.28 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednym terenie nie uwzględniono. Funkcja uzupełniająca dla danego terenu nie oznacza, że należy wykorzystać maksymalnie 49% powierzchni terenów inwestycyjnych na części tej jednostki, w tym przypadku skonsumować dopuszczoną funkcję w całości w obszarze planu. Ponadto teren jednostki planistycznej Z.G.28 znajduje się przy południowej granicy Miasta, jest bardzo dobrze skomunikowany i w studium przeznaczony był głównie na różnego typu usługi, co odzwierciedla politykę Miasta dla tego rejonu. Zabudowa mieszkaniowa, którą dopuszcza

studium należy lokalizować w sposób zapewniający odpowiedni standard dla jej mieszkańców i traktować ją wyłącznie jako uzupełniającą.

- 7) **uwaga dotycząca zwiększenia terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne**, do areálu stanowiącego 49% powierzchni całej jednostki Studium, a nie znaczące ograniczenie tej powierzchni na części, która została wzięta do opracowania planu. Ograniczenie właścicielowi możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych w pierwotnie przyjętym zakresie, godzi w zagwarantowane konstytucyjnie prawo własności, prowadząc do wielomilionowych strat finansowych, a nadto prowadzi do powstania po stronie miasta zobowiązań, z tytułu odszkodowań na rzecz właściciela ze względu na utratę wartości gruntu. Właściciel gruntu ma prawo do zrównoważonego rozwoju, realizacji zaplanowanych inwestycji, których zakres i kształt był już przedmiotem postępowania administracyjnego w trakcie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i tam znalazło swoje odzwierciedlenie. Od czasu wydania powołanej decyzji, nie wystąpiły żadne okoliczności, jakie mogłyby prowadzić do wprowadzenia rozwiązań godzących w interesy właściciela gruntu, które sprzeczne są z wcześniejszymi ustaleniami i przyjętymi prawomocnymi rozwiązaniami w tym zakresie. Ważne jest także podkreślić, że przy zaproponowanych w projekcie planu założeniach, dostrzec można naruszenie zasady równości stron. Polega ono na tym, że rozwiązania przyjmowane i akceptowane dla konkurencyjnego dewelopera, prowadzącego inwestycję po sąsiedztwie, są zdecydowanie korzystniejsze, przede wszystkim w aspekcie areálu pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe narusza podstawową zasadę prawa administracyjnego, to jest zakazu dyskryminowania interesów jednej strony kosztem innej.

Uwaga nieuwzględniona. Obszar pod budownictwo wielorodzinne stanowi w projekcie planu ponad 41% terenów inwestycyjnych. Jednostka planistyczna w Studium uwarunkowań Z.G.28 obejmuje znacznie większy teren o podstawowym przeznaczeniu na cele usług, w którym dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Funkcja uzupełniająca, to taka, która towarzyszy funkcji podstawowej, nie wynika z tego obowiązek bilansowania terenów w relacji 51% do 49% dla każdego planu miejscowego w granicach jednostki lub jednostek planistycznych. Tryb sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zasady zrównoważonego rozwoju określają przepisy ustawowe.

- 8) **uwaga dotycząca wydzielenia odrębnego terenu elementarnego w ramach terenu ZG.9003.MW**, w ramach działek 1/3 i 1/6. Są to tereny wolne od zabudowy, które będą miały inny charakter od części, na której już istnieje zabudowa - np. na terenie zabudowanym mamy inne wysokości budynków, inną ilość miejsc postojowych, praktycznie nie ma w ogóle terenów rekreacji.

Uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu wydzielono liniami rozgraniczającymi obszar, na którym można realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nie rozróżniając terenów zainwestowanych i niezainwestowanych. Plan ustala docelowe zagospodarowanie na określonym obszarze. W terenie Z.G.9003.MW obowiązują tożsame ustalenia dla wszystkich nieruchomości znajdujących się w jego granicach, dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, m. in. dotyczące wysokości budynków, liczby miejsc postojowych czy konieczności realizacji terenów zielonych, rekreacyjnych, których wielkość uzależniona jest od ilości powstających mieszkań.

- 9) **uwaga dotycząca zwiększenia wysokości budynków do 5 kondygnacji naziemnych**, z pozostawieniem max. wysokości 16,5 m, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga częściowo uwzględniona. Nie ma możliwości zwiększenia wysokości budynków do 5 kondygnacji. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w planie ustalono wysokość zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji. Wysokość zabudowy w planie określono do 16.5 metra, tym samym określona wysokość jest zgodna z uwagą.

- 10) **uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenie Z.G.9001.UC** na działkach 1/3 i 1/6, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy. Jest to zgodne z zapisami Raportu - str. 11, gdzie strefa uciążliwości jest max 15 m od ulicy Południowej.

Uwaga nieuwzględniona. Plan wskazuje tereny i granice dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zapewniając tym samym odpowiedni standard zamieszkania. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu zarówno usługi jak i zabudowa mieszkaniowa zostały wydzielone odrębnie.

- 11) **uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania naziemnych zespołów garażowych wielokondygnacyjnych lub zespołów parkingowych** na terenie Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC na działkach 1/3 i 1/6, dla obsługi terenów mieszkaniowych, analogicznie jak w pasie drogi Z.G.9008.KDW.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono zapisy w części ogólnej planu o dopuszczeniu zespołów parkingów naziemnych. Nie uwzględniono bilansowania miejsc postojowych w sąsiednich terenach inwestycyjnych. W ramach inwestycji należy spełnić wszystkie ustalenia planu, łącznie z odpowiednią liczbą miejsc parkingowych.

- 12) **uwaga dotycząca dopuszczenia możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenie Z.G.9002.UC** na działce 1/6, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy. Pozostawienie tak wąskiego pasa terenu, rozdzielonego drogą Z.G.9008.KDW będzie bardzo trudne. Tereny działek 1/4 i 1/5 opisywane są bardzo wybiórczo, bez związku z zapisami dot. terenu elementarnego Z.G.9002.UC - np. indywidualne zjazdy do działek (zapisy §8.4.2 i 3).

Uwaga częściowo uwzględniona. Skorygowano parametry drogi wewnętrznej KDW. Poszerzono pas terenu inwestycyjnego wzdłuż drogi, który był, jak zaznaczono w uwadze „zbyt wąski”, zmieniono parametry pasa z ok. od 26,5 m do 29 m na ok. od 34 m do 42 m. W uwadze podniesiono, że ustalenia dla terenów działek 1/4 i 1/5 opisywane są wybiórczo, co nie jest zgodne z prawdą, dla całego terenu w tym dla tych działek obowiązuje pełen pakiet tych samych ustaleń. Dodatkowo ustalono sposób obsługi komunikacyjnej dla tych działek, które miały ograniczony dostęp do drogi wewnętrznej KDW, tym samym zapewniono dostęp do drogi publicznej wszystkim działkom znajdującym się w terenie 9002.UC. Plan nie rozstrzyga, który teren do kogo należy, plan ustala sposób obsługi komunikacyjnej terenów elementarnych wskazanych na rysunku projektu planu.

- 13) **uwaga dotycząca zmiany przebiegu drogi KDW** tak, aby właściciele działki 1/4 oraz 1/5 posiadali bezpośredni wjazd na swoje posesje.

Uwaga częściowo uwzględniona. Zapisy projektu planu zapewniają dla każdej działki obsługę komunikacyjną. Nie uwzględniono korekty drogi KDW w taki sposób, aby można z tej drogi bezpośrednio obsłużyć działki nr 1/4 i 1/5. Zapewniono dostęp z dróg publicznych.

- 14) **uwaga dotycząca umożliwienia realizowania zwartego terenu rekreacyjnego na terenie Z.G.9002.UC lub na terenie Z.G.9001.UC**, jeżeli będzie to stanowić funkcjonalną całość.

Uwaga uwzględniona. Ustalenia planu nie zabraniają lokalizacji zwartego terenu rekreacyjnego na terenach UC. Nie ma jednak możliwości bilansowania terenów rekreacyjnych wynikających z ilości mieszkań w terenach usługowych, muszą być realizowane w terenach zabudowy mieszkaniowej, a w terenach usługowych mogą być lokalizowane jako dodatkowe. W przypadku realizacji dodatkowych terenów zieleni rekreacyjnej, tereny te mogą być łączone z zielenią znajdującą się na osiedlu mieszkaniowym i tworzyć funkcjonalną całość.

- 15) **uwaga dotycząca możliwości przerywania pasów zieleni** (zapisy §7.2.2 i §8.2.2) na granicach terenów elementarnych Z.G.9002.UC i Z.G.9001.UC i Z.G.9004.UO na prowadzenie dróg, ścieżek rowerowych, chodników

Uwaga uwzględniona. Dopuszczono przerywanie pasów zieleni wysokiej w celu realizacji dróg, zjazdów, ścieżek itp.

- 16) **uwaga dotycząca zmiany współczynnika powierzchni zieleni z 35 % na 25 %** jak wskazany w decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona z uwagi na konieczność realizacji terenów rekreacyjnych. Jak podkreślono w złożonej uwadze w pkt 8: „praktycznie nie ma w ogóle terenów rekreacji”. W skład powierzchni biologicznie czynnej będzie wchodzić również powierzchnia terenów rekreacyjnych.

- 17) **uwaga dotycząca zmiany współczynnika miejsc parkingowych z 2 miejsc na jedno mieszkanie**, na współczynnik wynikający z decyzji o warunkach zabudowy tj. 1 miejsce na 1 mieszkanie.

Uwaga nieuwzględniona, realizacja 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie wynika z polityki kształtowania terenów nowych osiedli mieszkaniowych, uwzględniającej peryferyjne względem centrum i koncentracji miejsc pracy położenie obszaru planu, uwzględnia również oczekiwania mieszkańców i statystyki wskazujące na bardzo szybki przyrost liczby pojazdów.

- 18) **uwaga dotycząca dopuszczenia na terenie MW możliwości realizowania usług** w parterach budynków dla zabezpieczenia w tym zakresie potrzeb mieszkańców.

Uwaga uwzględniona, skorygowano zapisy planu umożliwiające realizację usług w budynkach wielorodzinnych.

- 19) **uwaga dotycząca pozostawienia dwóch istniejących wjazdów z ulicy Południowej**. Teren KDW zlokalizowany jest w miejscu jednego wjazdu. Brak jest odniesienia do drugiego wjazdu, który jest aktualnie funkcjonujący i jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania działki.

Uwaga nieuwzględniona, ul. Południowa leży w ciągu drogi krajowej nr 13 i sklasyfikowana jest jako ulica główna. W przypadku dróg klasy G należy unikać sytuowania zjazdów i zapewniać obsługę przez drogi niższych klas. Projekt planu ustala zasady obsługi dla przyszłych terenów inwestycyjnych wskazując jako podstawowe połączenie drogą wewnętrzną KDW. Do czasu zmiany przeznaczenia terenu obsługa terenu odbywa się na zasadach dotychczasowych.

- 20) **uwaga dotycząca zweryfikowania szerokości stref ochronnych od linii WN**, w uzgodnieniu z ENEA Operator.

Uwaga nieuwzględniona, ENEA operator podtrzymuje szerokość stref ochronnych od linii napowietrznej WN, przedstawione w projekcie planu, zgodnie z pismem ENEA z dn. 21.06.2018 r.

- 21) **uwaga dotycząca umożliwienia w pasie drogi KDW umieszczenia miejsc parkingowych** bez ograniczeń ilościowych z możliwością rozliczania współczynnika parkingowego do terenu elementarnego Z.G.9003.MW (teren po drogę KDW - własność inwestora).

Uwaga częściowo uwzględniona, jest możliwość lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych w granicach linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej Z.G.9008.KDW, natomiast bilans miejsc postojowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej musi zamykać się w granicach inwestycji.

- 22) **uwaga dotycząca skutków finansowych dla Miasta w przypadku nie uwzględnienia zgłoszonych uwag**. W dniu 2 listopada 2017 r. wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielomieszkaniowych oraz budynku handlowo-usługowego o pow. 2000 m². W oparciu o tę decyzję inwestor zamierzał wybudować wymienione w niej budynki. W przypadku wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” wybudowanie budynków nie będzie możliwe, skutkiem czego część nieruchomości stanie się dla inwestora zbędna, a część z niej straci znacząco na wartości rynkowej, czyniąc szkodę w majątku jej właściciela. W przypadku wejścia w życie planu, inwestor skorzysta z przysługujących uprawnień wymienionych w art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Objęta decyzją nieruchomość składa się z działki nr 1/3 o pow. 27.393 m² oraz działki nr 1/6 o pow. 179.740 m² - łącznie 207.133 m². Taka powierzchnia działek przeznaczona była przez jej właściciela na cele komercyjne. Wartość gruntu dla celu wskazanego w decyzji o warunkach zabudowy wynosiłaby 118 480 076 zł. (sposób wyliczenia w wykazie rozpatrzonych uwag). Łączny szacowany koszt, jaki poniesie Miasto Szczecin na rzecz właściciela powyższej nieruchomości w przypadku uchwalenia i wejścia

w życie planu oscylować będzie na poziomie 95.347.076 zł, co należy uwzględnić przy ocenie skutków finansowych planu dla miasta Szczecin.

Uwaga nieuwzględniona. Stanowisko dotyczące skutków finansowych dla miasta - w przypadku nie uwzględnienia zgłoszonych uwag, nie jest uwagą odnoszącą się do konkretnych zapisów w projekcie planu miejscowego. Firma informuje o zamiarze wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym do Miasta. Przedstawione oszacowania, o ile wnioskodawca wystąpi z roszczeniem będą przedmiotem wyceny i oceny, czy zaistniały przesłanki do uznania zasadności roszczenia.

- 23) **uwaga dotycząca wskazania konkretnego miejsca lokalizacji stacji paliw**, dopuszczonej w §6 ust. 1 pkt 3. W obrębie planu znajduje się kilka nieruchomości różnych właścicieli. Z zapisu nie wynika, kto będzie mógł z przywileju budowy stacji paliw skorzystać. Sytuacja konfliktowa może się zdarzyć, gdy wnioski od kilku właścicieli będą złożone jednocześnie. Ponadto istotą planu miejscowego, jako uchwały prawa miejscowego jest jego jednoznaczność, jasność i czytelność. Będą nimi przyszli mieszkańcy nowego osiedla. Brak wskazania konkretnej lokalizacji stacji paliw jako potencjalnej uciążliwości, będzie stanowiło naruszenie tych zasad. Przyszli mieszkańcy nie będą mogli zapoznać się z wszystkimi uwarunkowaniami dla zamieszkiwania, która mogą wpłynąć na komfort i jakość tego zamieszkiwania. Konkretna lokalizacja planowanej stacji paliw pozwoli na określenie skutków jej oddziaływania i weryfikację przez mieszkańców i inwestora, czy przyjęta lokalizacja nie narusza interesów podmiotów zainteresowanych.

Uwaga nieuwzględniona po I i II wyłożeniu planu. Lokalizacja stacji paliw jest możliwa wyłącznie na terenach usługowych Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC, tym samym plan wskazuje konkretny obszar na jej lokalizację. Każda inwestycja wymaga wcześniejszego wykazania, że nie będzie naruszać interesów osób trzecich oraz nie będzie negatywnie wpływać na środowisko i warunki życia ludzi.

Uwaga uwzględniona po III wyłożeniu planu do publicznego wglądu i zmiany terenu Z.G.9004.UO na Z.G.9004.U. Po zmianie przeznaczenia terenu konieczne było wprowadzenie ustalenia w tekście uchwały o lokalizacji stacji paliw na terenach Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC tak, aby nie było możliwości lokalizacji stacji paliw na terenie usługowym Z.G.9004.U.

- 24) **uwaga dotycząca wykreślenia zapisów ograniczających ilość zjazdów z dróg i ulic przylegających do terenu Z.G.9003.MW oraz Z.G.9002.UC.** Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę. Ustawa o drogach publicznych określa elementy treściowe decyzji o lokalizacji zjazdu oraz przesłanki odmowy wydania tego rodzaju zezwolenia. Regulacja powyższa wskazuje, że kompetencja ta została przyznana zarządcy drogi na zasadzie wyłączności, a decyzja administracyjna jest wyłączną formą prawną rozstrzygania o tej kategorii sprawach. Związanie zarządcy drogi treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do obsługi komunikacyjnej określonych terenów, skutkowałoby bezprzedmiotowością regulacji art. 29 ustawy o drogach publicznych i wydawanych na podstawie tych przepisów decyzji administracyjnych. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest kompetencji do wprowadzania zakazów realizacji zjazdów lub ograniczeń co do ich ilości. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w wyrokach Sądów Administracyjnych, w tym m.in. II SA/Wr 341/11, II SA/Wr 387/12. W związku z tym należy wykreślić zapisy projektu planu dotyczące zakazów i ograniczeń, co do zjazdów na drogę publiczną tj. § 8 ust 4 pkt 1-4, jako niezgodnych z prawem ograniczeń.

Uwaga uwzględniona. Usunięto zapisy ustalające ilość zjazdów.

- 25) **uwaga dotycząca doprecyzowania zapisów dotyczących powierzchni zwartego terenu rekreacyjnego oraz umiejscowienia terenów pod szkoły na terenie miejskim.** W § 9 ust 3 pkt 4 lit. d określono minimalną powierzchnię terenu rekreacyjnego na 100 m², natomiast w pkt 5 tego samego § i ustępu, uzależniono tę powierzchnię od ilości mieszkań. Brak jest zatem celowości wprowadzania zapisu § 9 ust 3 pkt 4 lit. d, a ponadto pozostawienie tej regulacji

proceedzi do wieloznaczności interpretacji zapisu planu. W powołanym pkt 4, nie uwarunkowano określonej minimalnej powierzchni, w przeciwieństwie do uwarunkowań wprowadzonych w pkt 5.

W najbliższym sąsiedztwie miasto Szczecin posiada własne grunty, w tym działkę o pow. około 6 hektarów. Na tej właśnie działce możliwa jest inwestycja w postaci wybudowania szkoły. Uwzględnianie zatem i narzucanie realizacji takich potrzeb przy wykorzystaniu terenów prywatnych godzi w interesy właściańskie posiadacza gruntu.

Uwaga częściowo uwzględniona, w planie wprowadzono obowiązek realizacji zwartego terenu rekreacyjno – wypoczynkowego minimum 100m² w jednym zwartym obszarze co oznacza, że w każdym przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej należy zabezpieczyć taki teren. Nie jest to sprzeczne z punktem 5 a, który uzależnia wielkość terenu rekreacyjno-wypoczynkowego ustalającego przy liczbie do 15 mieszkań zabezpieczenie takiego terenu, dlatego pozostawiono zapisy bez zmian. Uwzględniono likwidację terenu przeznaczonego na cele oświatowe.

- 26) **uwaga dotycząca doprecyzowania zapisów dotyczących zmiany sposobu użytkowania i konieczności realizacji miejsc parkingowych wg określonych wskaźników.** Zapisy § 9 ust 3 pkt 8 i 9 dotyczą całego terenu elementarnego. W jego obrębie znajdują się również obiekty wpisane do ewidencji zabytków, w których dopuszczono funkcje usługowe. Natomiast zapisy § 9 ust 3 pkt 8 dotyczą tylko przekształcenia lokali usługowych na lokale mieszkalne. Brak jest ustaleń dla przekształceń lokali mieszkalnych w usługowe, istnieje zatem ryzyko, że przy inwestycji polegającej na przekształceniu lokalu mieszkaniowego na usługowy nie zostaną zrealizowane żadne miejsca parkingowe służące do obsługi tej nieruchomości. Ponadto zapisy pkt 9 lit b) odnoszą się również do całej jednostki elementarnej, co może skutkować koniecznością opracowania bilansów parkingowych dla całej jednostki - terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, a co za tym idzie, uwzględnieniem miejsc na działkach innego właściciela i inwestora. Ponadto brak jest wskazania, jaki cel ma taka analiza, co ona ma wykazać.

Uwagę uwzględniono. Skorygowano ustalenia planu dotyczące pkt 8 i 9. Usunięto zapis dotyczący zmiany sposobu użytkowania lokali i obowiązku wykonania bilansu liczby miejsc parkingowych w granicach terenu elementarnego. W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczono usługi, dla których odpowiednią ilość miejsc postojowych określa się na podstawie ustaleń planu.

- 27) **uwaga dotycząca zmiany zapisów dotyczących możliwości odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych.** W § 6 ust. 6 pkt 5 określono sposób zagospodarowania wód opadowych poprzez podłączenie do kanalizacji w ulicach Cukrowa, Floriana Krygiera i Południowa. Natomiast w pkt 7 tego zapisu, dopuszczono wykorzystanie wód do celów własnych lub gromadzenie i przetrzymywanie przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Nie dopuszczono innego alternatywnego rozwiązania, o którym mowa w Prognozie oddziaływania na środowisko dołączonej do projektu planu tj. przerzuceniu wód do rzeki Bukowa, po ich odpowiednim zretencjonowaniu. We wskazanych w planie, a znajdujących się w sąsiedztwie naszych działek drogach, brak jest kanalizacji deszczowej będącej w stanie przyjąć wody opadowe z nowych terenów. Natomiast grunt jest mało przepuszczalny i nie jest w stanie odebrać tych wód opadowych, nawet po ich retencjonowaniu. Jedynym rozwiązaniem jest przerzucenie ich do rzeki Bukowa. Brak wskazania takiego kierunku dla odprowadzania wód opadowych uniemożliwi realizację jakiegokolwiek inwestycji na terenie objętym planem miejscowym i świadczy o nieuwzględnieniu w projekcie planu tak charakterystyki gruntów objętych planem jak i istniejącej na tych gruntach infrastruktury. Wniesiono o zmianę treści pkt 8) przedmiotowego zapisu na następującą: 8) „w przypadku braku warunków technicznych do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu, dopuszcza się odprowadzenie ich do rzeki Bukowa, po zastosowaniu retencjonowania oraz po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości, określonych w przepisach odrębnych”.

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono tekst projektu planu o zrzut wód opadowych do rzeki Bukowej.

28) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 1, określającego przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, jest rażącym naruszeniem prawa. Objęcie jednym terenem elementarnym Z.G.9003.MW nieruchomości gruntów wyodrębnionych geodezyjnie z ukształtowaną siecią uzbrojenia mediów, zabudową mieszkaniową wielorodzinną, posiadającą funkcjonujący układ dróg wewnętrznych uzbrojenie z nieruchomościami działek 1/6 oraz 1/3 z obrębu 2150 nieuzbrojonych i nie posiadających żadnych mediów jest niedopuszczalne: dz. nr 6/4 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, dz. nr 6/5 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, dz. nr 6/10, 6/11, 4/6, 4/9 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 20, 21, 22, 23, 24, 25, dz. nr 6/12 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 12, 13, dz. nr 4/10 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 4, 5, 6, 7, 8, 9, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/1 z obrębu 2163, powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 17, 18, 19, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 4/11 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 10, 11, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 12, 13, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obrębu 2163 powstaje budynek usługowo - mieszkalny ul. Kusocińskiego 1, dz. nr 1/3 oraz 1/6 z obrębu 2150 w zweryfikowanym ww. projekcie planu, powinny być określone, innym terenem elementarnym w przeznaczeniu terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Uwaga nieuwzględniona. Teren Z.G.9003.MW obejmuje zabudowę istniejącą i planowaną. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w terenie elementarnym dotyczą wszystkich działek znajdujących się w tym obszarze. Wyznaczanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostało określone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Cały teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na którym można realizować nową zabudowę, przekształcać istniejącą, uzbrajać teren w sieci itp. Wymienione budynki znajdujące się przy ul. Kusocińskiego nie znajdują się w obszarze projektu planu.

29) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia ustalającego stawkę procentową w wysokości 30 % dla całego obszaru planu w § 16**, wynikającą z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jako bezzasadne i naruszeniem nabytych praw własności i próbą bezpodstawnego wzbogacenia jednostki samorządu terytorialnego. Nw. działki stanowią ukształtowaną sieć uzbrojenia mediów, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, posiadającą funkcjonujący układ dróg wewnętrznych i uzbrojenie: dz. nr 6/4 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, dz. nr 6/5 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, dz. nr 6/10, 6/11, 4/6, 4/9 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 20, 21, 22, 23, 24, 25, dz. nr 6/12 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 12, 13, dz. nr 4/10 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 4, 5, 6, 7, 8, 9, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/1 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 17, 18, 19, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 4/11 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 10, 11, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kusocińskiego 12, 13, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obrębu 2163 powstaje budynek usługowo - mieszkalny ul. Kusocińskiego 1, dz. nr 1/3 oraz 1/6 z obrębu 2150 w zweryfikowanym ww. projekcie planu, powinny być określone w przeznaczeniu terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Aktualne użytkowanie i zagospodarowanie nieruchomości ww. nieruchomości wymienionych w pkt 2, jest tożsame z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie, w przypadku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego to wzrost wartości nieruchomości nie może być odnoszony do ww. nieruchomości. Potwierdza to również prognoza skutków finansowych do przedmiotowego planu str. 7.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotycząca wysokości stawki opłaty planistycznej przyjętej w wysokości 30% nie zostaje uwzględniona. Jest to maksymalna wysokość tej stawki określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina realizuje swoje uprawnienia ustawowe, zgodnie z wykładnią przepisów prawa nie może odstąpić od wyznaczenia takiej stawki. 30% udział gminy w dochodzie właściciela nieruchomości uzyskanym w obrocie terenami, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia dla tych terenów prawa miejscowego jest zasadny, gdyż to gmina w ramach swoich zadań własnych zapewnia dostęp do usług społecznych, komunikację, utrzymanie dróg itp. Wymienione budynki znajdujące się przy ul. Kusocińskiego nie znajdują się w obszarze projektu planu.

- 30) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w § 7 ust. 1 pkt 1 ustalającego zabudowę usługową.** Ustalenie w projekcie planu powinna obejmować stan aktualny, powstający w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obrębu 2163 budynek usługowo - mieszkalny ul. Kusocińskiego 1.

Uwaga nieuwzględniona, projekt planu sankcjonuje zrealizowany budynek usługowo – handlowy przy ul. Kwiatkowskiego 1. W obszarze planu nie występuje budynek z adresem Kusocińskiego 1.

- 31) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w §9 ust. 3 pkt 6, ustalającego zachowanie, utrzymanie i odtworzenie zabytkowych budynków oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków przy ul. Cukrowej.** W gminnym programie opieki nad zabytkami na lata 2014-2018, zespół d. fabryki cukru nie jest objęty żadnymi ustaleniami tego programu. Przedmiotowy zespół d. fabryki cukru utracił wartości cechy zabytkowe i został wyłączony z WEZ 14 listopada 2017 r. Dnia 29.05.2018 r. złożono wniosek o wyłączenie z Gminnej Ewidencji Zabytków zespołu d. fabryki cukru w oparciu o ekspertyzy „oceny wartości zabytkowej oraz konstrukcji budynków nr 8 i 19 stanowiących fragment zespołu dawnej fabryki cukru” wskazujące, że: „Zapisy w gminnej ewidencji należy zaktualizować zgodnie ze stanem faktycznym”. W listopadzie 2017 r. nieskutecznie zwrócono się do Prezydenta Miasta o wyłączenie z GEZ zespołu d. fabryki cukru na bazie obszernej kwerendy dokumentów archiwalnych oraz ekspertyz technicznych. Gminna Ewidencja Zabytków jest tylko i wyłącznie funkcją porządkową i podstawą do sporządzania programów opieki i nie podlega ochronie prawnej wyrok WSA IVSA/Wa w Warszawie z 23 marca 2007 r. Prezydent Miasta powinien wskazać formę i tryb ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków, tzw. zabytku oznaczonego na rysunku.

Uwaga częściowo uwzględniona, skorygowano ustalenia projektu planu, zmieniono zapisy dotyczące budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków na dzień sporządzenia projektu planu. Wprowadzono nowy termin „budynek o wartościach zabytkowych”, preredagowano ustalenia dotyczące zachowanego budynku wzdłuż ul. Cukrowej, oznaczonego na rysunku projektu planu.

- 32) **uwaga dotycząca zakwestionowania zastosowania słownictwa budynki zabytkowe w ustaleniach § 9 ust. 3 pkt 6, § 9 ust. 3 pkt 7, § 9 ust. 3 pkt 8, i zastąpienie słownictwem prawidłowym „inne zabytki nieruchome”, co jest zgodne z przepisem prawa materialnego zawartym w art. 22 ust. 5 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków.**

Uwaga częściowo uwzględniona. Skorygowano ustalenia planu.

§ 4. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po II wyłożeniu do publicznego wglądu:

- 1) **uwaga dotycząca wstrzymania opracowania planu ze względu na podjęcie działań związanych ze zmianą studium,** które jest już nieadekwatne do aktualnych kierunków urbanistycznych Szczecina w tym rejonie.

Uwaga nieuwzględniona. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin jest obowiązujące. Fakt przystąpienia do zmian studium nie powoduje niezgodności planowanych kierunków rozwoju Miasta. Sposób zagospodarowania terenu, powstający w wyniku uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy, niezgodnych ze studium nie powoduje obligatoryjnej konieczności zmiany studium i dostosowania do wydanych

decyzji o warunkach zabudowy. „Aktualne kierunki urbanistyczne” Miasta Szczecina w tym rejonie określa obowiązujące studium, które na terenach wylotowych z Miasta planuje zabudowę usługową.

- 2) **uwaga dotycząca tworzenia miejsca zamieszkania dla pracowników zatrudnionych w gminach ościennych**, gdzie powstają duże obiekty magazynowo-przemysłowe, w których zatrudnienie znajdują tysiące pracowników.

Uwaga nieuwzględniona. Gmina w swoich granicach stwarza warunki do pracy i zamieszkania. Nie jest rolą Miasta Szczecin budowanie mieszkań dla pracowników ościennych gmin.

- 3) **uwaga dotycząca zmaksymalizowania zabudowy mieszkaniowej.** Zlikwidować zabudowę usługowo-handlową wielkopowierzchniową ze względu na już duże nasycenie tego rejonu Szczecina i gminy sąsiedniej tego typu obiektami. Nie tworzyć w Szczecinie mono-strukturalnych dzielnic, gdy już w tym rejonie powstaje zabudowa mieszkaniowa na terenie objętym ww. mpzp.

Uwaga nieuwzględniona, nie ma możliwości realizacji osiedla mieszkaniowego o wysokiej intensywności w ramach całego obszaru pomiędzy ulicami Południową, Krygiera i Cukrową. W chwili obecnej już są problemy w granicach istniejącej części osiedla z parkowaniem, brakiem terenów zieleni, hałasem związanym z komunikacją w obrzeżnych ulicach. Zgodnie ze studium teren nie jest wskazany pod osiedle mieszkaniowe wysokiej intensywności, ale na usługi z wyłącznie uzupełnieniem zabudową mieszkaniową.

- 4) **uwaga dotycząca powstawaniu mpzp wbrew użytkownikowi wieczystemu**, w którego gestii jest 75% terenu, który w ramach tego mpzp może być jeszcze kształtowany oraz dla którego obowiązuje prawomocna decyzja o WZiZT.

Uwaga nieuwzględniona, plan powstaje zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin. Teren został nabyty na cele usługowe, zgodnie ze studium, natomiast później uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, czyli na inną funkcję niż dokonano zakupu działek. Użytkownik wieczysty znał przeznaczenie terenu w studium. Podstawą opracowania planu jest studium określające zasady zagospodarowania terenu, które ustalenia planu doprecyzowują.

- 5) **uwaga dotycząca zmiany terenu Z.G.9001.UC na MW.**

Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono przeznaczenia terenów wzdłuż torów kolejowych i ul. Południowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

- 6) **uwaga dotycząca pozostawienia w mpzp. wskaźników zabudowy, ilości kondygnacji, miejsc parkingowych itp. tożsamy z decyzją o WZiZT.**

Uwaga nieuwzględniona. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie jest podstawą do opracowania projektu planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń przyjętych w Studium. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w planie ustalono wysokość zabudowy do 4 kondygnacji i nie wyżej niż 16.5m. Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 35% zapewni odpowiednią ilość miejsca na realizację terenów rekreacyjnych. Realizacja 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie wynika z polityki kształtowania terenów nowych osiedli mieszkaniowych, uwzględniającej peryferyjne położenie względem centrum Miasta i koncentracji miejsc pracy.

- 7) **uwaga dotycząca nie nawiązywania do parametrów wysokościowych i ilości kondygnacji budynków w stosunku do budynku - zabytku przy ul. Cukrowej** na terenie działek 1/3 i 1/6 obrębu 2150, który od terenu działki 1/6 jest odległy ok. 1 km.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w planie ustalono wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nie wyżej niż 16,5m. Ustalona wysokość zabudowy dotyczy wszystkich budynków realizowanych na terenie i nie jest uzależniona od wysokości obiektu

o wartościach zabytkowych przy ul. Cukrowej. Wysokość ta jest tożsama z wysokością określoną w warunkach zabudowy.

- 8) **uwaga dotycząca wydzielenia odrębnego terenu MW dla działek 1/3 i 1/6 obrębu 2150**, gdyż teren już zabudowany w obrębie mpzp. ma całkowicie inne wskaźniki.

Uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu wydzielono liniami rozgraniczającymi obszar, na którym można realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nie rozróżniając terenów zainwestowanych i niezainwestowanych. Plan ustala docelowe zagospodarowanie na określonym obszarze. W terenie Z.G.9003.MW obowiązują tożsame ustalenia dla wszystkich nieruchomości znajdujących się w jego granicach, dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, m. in. dotyczące wysokości budynków, liczby miejsc postojowych czy konieczności realizacji terenów zielonych, rekreacyjnych, których wielkość uzależniona jest od ilości powstających mieszkań.

- 9) **uwaga dotycząca włączenia miejsc parkingowych w drodze Z.G.9008.KDW do bilansu miejsc parkingowych działek 1/3 i 1/6 obrębu 2150.**

Uwaga nieuwzględniona. Bilans miejsc postojowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej i usługowej musi zamykać się w granicach inwestycji.

- 10) **uwaga dotycząca zmiany przebiegu drogi Z.G.9008.KDW tak, aby „przylegała” do działek 1/4 i 1/5 obrębu 2150** i mogła obsługiwać również te działki.

Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono korekty drogi KDW w taki sposób, aby można z tej drogi bezpośrednio obsługiwać działki nr 1/4 i 1/5 z uwagi na kształty działek. Działki 1/4 i 1/5 obrębu 2150 mają zapewniony dostęp z dróg publicznych.

- 11) **uwaga dotycząca pozostawienia od strony ul. Południowej istniejących dwóch wjazdów.**

Uwaga nieuwzględniona. Ulica Południowa leży w ciągu drogi krajowej nr 13 i sklasyfikowana jest jako ulica główna. W przypadku dróg klasy G należy unikać sytuowania zjazdów i zapewniać obsługę przez drogi niższych klas. Projekt planu ustala zasady obsługi dla przyszłych terenów inwestycyjnych wskazując jako podstawowe połączenie drogą wewnętrzną KDW. Do czasu zmiany przeznaczenia terenu obsługa terenu odbywa się na zasadach dotychczasowych.

- 12) **uwaga dotycząca przeniesienia funkcji Z.G.9004.UO na działkę miejską 2/4 przy ul. Cukrowej (ok. 6 ha).**

Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenie ustalono funkcje usługową z dopuszczeniem usług oświaty - szkoła, przedszkole oraz usług społecznych: żłobek, punkty opieki nad dziećmi itp., co oznacza, że ww. obiekty mogą być wybudowane, ale nie muszą.

- 13) **uwaga dotycząca wszystkich uwag zgłoszonych do pierwszego wyłożenia planu.**

Rozstrzygnięcie poszczególnych zagadnień w uwagach w § 3 pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27,

- 14) **uwaga dotycząca pozostawienia mpzp w obecnym kształcie i zapisach spowoduje uruchomienie procedury odszkodowawczej** w stosunku do Miasta Szczecin, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w piśmie - uwagach do pierwszego wyłożenia.

Uwaga nieuwzględniona. Stanowisko dotyczące skutków finansowych dla miasta - w przypadku nie uwzględnienia zgłoszonych uwag, nie jest uwagą odnoszącą się do konkretnych zapisów w projekcie planu miejscowego. Firma informuje o zamiarze wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym do Miasta. Przedstawione oszacowania, o ile wnioskodawca wystąpi z roszczeniem będą przedmiotem wyceny i oceny, czy zaistniały przesłanki do uznania zasadności roszczenia.

- 15) **uwaga dotycząca uwzględnienia zmiany w terenie Z.G.9002.UC wysokości zabudowy do 12,5 m i korekty linii zabudowy**, w terenie elementarnym Z.G.9002.UC zmiany w § 8 ust. 3 pkt 4 o następującą treść: „w pasie 100 metrów od strony ul. Południowej, Ronda Hakena

i ul. Krygiera obowiązuje zabudowa do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12,5m" oraz zmiany w § 8, ust. 3 pkt 5 odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej zgodnie z załącznikiem graficznym. Prośba ta podyktowana jest chęcią bardziej optymalnego zagospodarowania działek nr 1/4 i 1/5 tak, aby zbliżyć budynki do drogi, zapewniając tym samym ich lepszą widoczność. Zmiana taka jest możliwa, gdyż nie ma bezpośredniego sąsiedztwa, które narzucałoby w sposób jednoznaczny obecnie wskazany przebieg linii zabudowy, a działka nr 1/7 zgodnie z uchwalonym mpzp. nie jest przeznaczona pod zabudowę, więc nie istnieje ryzyko ograniczenia jej zagospodarowania w tym zakresie w przyszłości.

Uwaga częściowo uwzględniona. Wykreślono zapis dotyczący ograniczenia wysokości w pasie 100 metrów od strony ul. Południowej, Ronda Hakena i ul. Krygiera. Na całym terenie ustalono jednakową wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,5m do najwyższego punktu przekrycia dachu. Skorygowano odległość od linii rozgraniczającej ul. Południowej do nieprzekraczalnej linii zabudowy z 20 m na 14 m, nawiązując do istniejącej zabudowy po zachodniej stronie ul. Południowej, na odcinku między rondem Uniwersyteckim a ul. Radomską. Przesunięto linie zabudowy na granicę działki nr 1/7 obręb 2150 od strony ronda Hakena.

- 16) **uwaga dotycząca konieczności zapewnienia strefy buforowej w formie terenów zielonych** oddzielających funkcję mieszkaniową (osiedle Nowa Cukrownia) od planowanej funkcji usługowej.

Uwaga częściowo uwzględniona. Wyznaczenie terenów zielonych nie jest możliwe z uwagi na brak w obszarze terenów należących do Gminy Miasta Szczecin. Projekt planu wyznacza strefę buforową pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami usługowymi w postaci pasa zieleni wysokiej o szerokości min. 5 metrów.

- 17) **uwaga dotycząca przyjęcia maksymalnie dużego udziału funkcji uzupełniającej: mieszkaniowej (49%) względem funkcji dominującej: usługowej (51%).**

Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczono odrębne tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową w proporcjach odpowiednio 42% do 58%. Funkcje w obszarze planu wprowadzono w oparciu o istniejące studium, które w dominującej części przeznacza obszar na zabudowę usługową. Dopuszczenie w studium funkcji uzupełniającej mieszkalnictwa nie obliuguje do maksymalnego wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową, a jedynie dopuszcza jej wprowadzenie. Priorytetem planu jest stworzenie właściwego standardu zamieszkania pomimo uciążliwości wynikających z sąsiedztwa tras komunikacyjnych i istniejących funkcji.

- 18) **uwaga dotycząca ustalenia wysokości kondygnacji dla funkcji mieszkaniowej** - nawiązująca do istniejącego już Osiedla (4 - kondygnacje).

Uwaga uwzględniona. W projekcie planu ustalono wysokość zabudowy do 4 kondygnacji.

- 19) **uwaga dotycząca braku infrastruktury edukacyjnej** (przedszkole, szkoła) dla intensywnie powiększającej się liczby mieszkańców, wyznaczenie terenu przeznaczonego na oświatę.

Uwaga nieuwzględniona. W terenie elementarnym Z.G.9004.U dopuszczono lokalizację usług oświaty - szkoła, przedszkole oraz usług społecznych tj. żłobek itp., nie jest to jednak rezerwacja tylko i wyłącznie na ww. funkcje. Zakres dopuszczonych usług został rozszerzony, co nie wyklucza lokalizacji przedszkola lub szkoły. W projekcie planu zmieniono rezerwację terenu na funkcje oświatowe i społeczne, zmieniono symbol terenu z Z.G.9004.UO na Z.G.9004.U, rozszerzono o możliwość lokalizacji usług, natomiast funkcje społeczne i oświatowe są dopuszczone, co oznacza, że jest możliwa lokalizacja szkoły czy przedszkola, jednak nie jest to twarda rezerwacja. Teren jest prywatny, miasto wskaże inny grunt na wymienione funkcje. Ponadto w ustaleniach ogólnych jest zapis mówiący o możliwości lokalizacji punktów opieki nad dziećmi w pomieszczeniach mieszkalnych i usługowych, a dodatkowo w budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1 wprowadzono możliwość realizacji funkcji oświatowych i społecznych.

- 20) **uwaga dotycząca planowanej zabudowy w pasie 100 metrów od ul. Południowej**, nie powinna przekraczać wysokości 11 metrów.

Uwaga uwzględniona. Ustalenia planu nie zabraniają lokalizacji zabudowy usługowej i obiektu centrum handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmieniono wysokość zabudowy z 8,5 do 16,5 metrów i maksymalnie do 4 kondygnacji, co umożliwi zrealizowanie lokalnego wielofunkcyjnego centrum handlowego przy ul. Południowej. Po III wyłożeniu planu do publicznego wglądu, wpłynęła uwaga dotycząca podwyższenia wysokości zabudowy do 11 i 12,5 metra, dlatego ujednolicono i zwiększono wysokość do 16,5 metra w całym obszarze planu jednakowo dla wszystkich działek, tym samym podwyższenie wysokości zabudowy z 8 metrów do 11 lub 12,5 m jest zgodne z warunkami dla całego obszaru planu. Konsekwencją podwyższenia zabudowy była likwidacja informacji o pasie 100 metrów.

- 21) **uwaga dotycząca zmiany przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania (tereny elementarne).**

Uwaga nieuwzględniona. Z uwagi wynika, że inwestor chciałby zrealizować zabudowę mieszkaniową i usługową na jednym terenie o funkcji mieszanej. Plan natomiast wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną i usługową. Inne standardy obowiązują na terenie zabudowy mieszkaniowej a inne na terenie usługowej. Ponadto teren nie znajduje się centrum Miasta a na wylocie z Miasta, gdzie uciążliwość komunikacyjna oraz usługi w sąsiedztwie mieszkań nie polepszałyby standardu zamieszkiwania.

- 22) **uwaga dotycząca zmniejszenia terenu elementarnego Z.G.9001.UC do pasa równoległego do ul. Południowej pomiędzy terenami elementarnymi Z.G.9009.KK i Z.G.9002.UC - zgodnie z załączonym planem.**

Uwaga nieuwzględniona. Pozostawiono dotychczasowy podział terenu na funkcje usługowe i mieszkalne w proporcjach odpowiednio 58% i 42%.

- 23) **uwaga dotycząca zmiany terenu elementarnego Z.G.9004.UO na MW i ewentualne połączenie go z terenem elementarnym Z.G.9003.MW.**

Uwaga nieuwzględniona. Zmieniono rezerwację terenu na funkcje oświatowe i społeczne, zmieniono symbol terenu z Z.G.9004.UO na Z.G.9004.U, rozszerzono przeznaczenie terenu o funkcje usługowe, natomiast funkcje społeczne i oświatowe są dopuszczone, co oznacza, że jest możliwa lokalizacji szkoły czy przedszkola, jednak nie jest to twarda rezerwacja. Nie uwzględniono przeznaczenia całego terenu na mieszkalnictwo.

- 24) **uwaga dotycząca istniejącego osiedla Nowa Cukrownia.** Plan obejmuje swoim zakresem obszar ok. 44 ha. Na terenie ok. 10,50 ha od 2014 r. realizowana jest inwestycja pod nazwą „Nowa Cukrownia” stanowiąca osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uzupełniającą zabudową usługową i hotelową. Wszystkie projektowane obiekty kubaturowe mają prawomocne pozwolenia na budowę, a zasadnicza większość także i pozwolenia na użytkowanie. Zagospodarowanie terenu oraz zrealizowane budynki osiedla nie zawsze są zgodne z zapisami planu, a jako że stanowią prawie 25 % jego obszaru, wnosimy o uwzględnienie następującego ustalenia w zapisach ogólnych planu: *„Dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu.”* Ze względu na fakt, że część budynków na terenie osiedla „Nowa Cukrownia” (w tym będące w trakcie realizacji) ma 5 kondygnacji wnosimy o zrezygnowanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych z zapisu odnośnie ilości kondygnacji i określenie dopuszczalnej wysokości jedynie w odniesieniu do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu.

Uwaga nieuwzględniona. Nie uwzględniono dopisania w tekście uchwały dopuszczenia utrzymania i zainwestowania istniejącego, ponieważ nie ma takiej konieczności. Stan istniejący zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę nie jest wskazany w planie do likwidacji, tym samym jest legalny i zgodny z obowiązującym prawem. Art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gwarantuje, że tereny, „w których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy”. Plan nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenu, teren jest przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i taki jest stan faktyczny. Plan ogranicza parametrami sposób zagospodarowania, który odnosi się do innych elementów, a nie przeznaczenia. Podane w planie wskaźniki

zagospodarowania terenu ustalają standardy, które muszą być spełnione przy projektowaniu nowej zabudowy, a nie dotyczą zabudowy istniejącej. Ustalone wskaźniki zabezpieczają zagospodarowanie terenu przed np. dogęszczaniem osiedla, redukcją terenów zieleni, miejsc postojowych itp.

- 25) **uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego Z.G.9001.UC.** Teren elementarny obejmuje zakresem budynek przy ul. Kwiatkowskiego 1, który jest obiektem w budowie, realizowanym na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę. Wnosimy o uzupełnienie o następujący zapis: „*W budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1 dopuszcza się: funkcję mieszkalną jako uzupełnienie funkcji usługowej, wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, nie więcej niż 19,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu.*”. W dniu wejścia w życie planu i po zakończeniu budowy obiektu od samego początku będziemy mieli do czynienia z sytuacją, gdy zainwestowanie na ok. 20% powierzchni terenu elementarnego nie będzie z założenia spełniało ustaleń planu. Dla porządku i czystości ewentualnych dalszych działań inwestycyjnych wnosimy o urealnienie założeń planu w tym zakresie. Jeżeli uwzględniona zostanie uwaga ogólna do planu rezygnująca z określenia ilości kondygnacji dla terenów elementarnych we wnioskowanym zapisie należy również zrezygnować z części mówiącej o 5 kondygnacjach, pozostawiając jedynie zapis o wysokości w [m].

Uwaga nieuwzględniona. Budynek przy ul. Kwiatkowskiego 1 zlokalizowany jest w odległości od 4 m do 10 m od terenów kolejowych. Z uwagi na tak bliskie sąsiedztwo z terenem generującym uciążliwości (hałas, drgania itp.) nie jest wskazane lokalizowanie funkcji mieszkaniowej. Projekt planu sankcjonuje zrealizowany budynek usługowo – handlowy zgodnie z pozwoleniem na budowę.

- 26) **uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego Z.G.9003.MW.** Uwaga dotycząca uzupełnienia w ustaleniach funkcjonalnych zapisu o zezwoleniu na lokalizację usług dla budynku o wartościach zabytkowych. W przypadku nieuwzględnienia uwagi o rezygnacji z określenia ilości kondygnacji wniosek o uzupełnienie w ustaleniach kompozycji i form zabudowy następującego zapisu: „*W budynku przy ul. Kwiatkowskiego 17, 18, 19 dopuszcza się wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu.*” Wnioskowane zmiany zapisów dotyczą budynków realizowanych na podstawie prawomocnych pozwoleń na budowę i mają na celu uporządkowanie, przywracając zgodność planu z realizowanymi budynkami.

Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczono lokalizację usług w budynku o wartościach zabytkowych. Nie dopuszczono zwiększenia ilości kondygnacji do 5. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w projekcie planu ustalono wysokość do 4 kondygnacji oraz wysokość zabudowy do 16,5 m. Ustalenie 5 kondygnacji na terenie jest sprzeczne ze studium. Warunki ustalane w projekcie planu dotyczą nowej zabudowy, nie dotyczą natomiast zabudowy realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę.

- 27) **uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego Z.G.9005.U.** W ustaleniach funkcjonalnych wniosek o dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przywrócenie zapisów z projektu planu przedstawionych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu) jako logicznej kontynuacji funkcji z terenu elementarnego Z.G.9003.MW. W przypadku nieuwzględnienia uwagi o rezygnacji z określenia ilości kondygnacji wnosimy o zmianę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z: „*do 4 kondygnacji*” na: „*do 5 kondygnacji*” przy utrzymaniu 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu - zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Budowa tego budynku wyklucza realizację innej zabudowy na tym terenie elementarnym - inne ustalenia dla tego terenu są więc pozbawione celu.

Uwaga częściowo uwzględniona. Dopuszczono lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie elementarnym Z.G.9005.U. Nie dopuszczono zwiększenia ilości kondygnacji do 5. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w projekcie planu ustalono wysokość do 4 kondygnacji oraz wysokość zabudowy do 16,5 m. Ustalenie 5 kondygnacji na terenie jest

sprzeczne ze studium. Warunki ustalane w projekcie planu dotyczą nowej zabudowy, nie dotyczą natomiast zabudowy realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę.

- 28) **uwaga dotycząca oceny prawnej spółki ponownego wyłożenia projektu planu** jako rażące naruszenie przepisów prawa materialnego zawartego w art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2012 r. ze zm.). Prezydent Miasta mógł ponownie wyłożyć plan tylko i wyłącznie w przypadku stwierdzenia przez radę gminy konieczności dokonania zmian przedstawionych do uchwalenia w projekcie planu miejscowego, brak takiego stanowiska rady gminy stanowi również rażące naruszenie przepisów postępowania kpa zawartych w art. 6 i 7.

Uwaga nieuwzględniona. Ponowne wyłożenie projektu planu „Gumieńce - Kwiatkowskiego” nie jest rażącym naruszeniem przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu z uwagi na wniesione uwagi został zmieniony, a ponieważ były to istotne zmiany, w związku z tym został ponownie wyłożony po to, żeby osoby fizyczne czy instytucje zainteresowane mogły się zapoznać z tymi zmianami i wnieść swoje uwagi. Projekt planu poprzez uwagi i kolejne wyłożenia jest projektem dokumentu, który powstaje, jest zmieniany, modyfikowany zgodnie z uwagami do momentu, kiedy po ostatecznej akceptacji Prezydent Miasta poprzez uwzględnienie uwag lub nie przygotowuje ostateczną wersję projektu i przedstawia ją Radzie Gminy do uchwalenia. Kolejnym etapem jest analiza przez radnych przedłożonej uchwały w sprawie planu miejscowego i akceptacja przyjętych rozwiązań lub nie. Jeżeli rada gminy wprowadzi zmiany w przedstawionym projekcie uchwały, wówczas zostaną dokonane korekty i nastąpi cofnięcie się do etapu procedury zmiany ustaleń i kolejnego wyłożenia.

Stanowisko rady gminy na etapie trwającej procedury planistycznej i tworzenia planu nie jest konieczne i nie wynika z ustawy. Rada Gminy odnosi się do ostatecznego tekstu uchwały, który został przedłożony przez prezydenta do uchwalenia. Ten etap jeszcze nie nastąpił. Drugie wyłożenie planu do publicznego wglądu ma na celu zapoznanie osób fizycznych i instytucji zainteresowanych z przyjętymi ustaleniami, a poprzez złożone uwagi poznanie na ten temat opinii i dodatkowe skorygowanie tekstu i ustaleń planu.

Ponadto kolejne wyłożenia projektu planu rażąco nie naruszają przepisów postępowania kpa zawartych w art. 6 i 7, ponieważ KPA nie jest podstawą sporządzenia planu miejscowego.

- 29) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w § 9 ust. 1 pkt 1, określającego przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, jako rażące naruszenie prawa na n.w. nieruchomościach działek gruntowych, gdzie istnieje ukształtowana zabudowa z funkcją mieszkaniową. Objęcie jednym terenem elementarnym Z.G.9003.MW nieruchomości gruntów wyodrębnionych geodezyjnie z ukształtowaną siecią uzbrojenia mediów, zabudową mieszkaniową wielorodzinną posiadającą funkcjonujący układ dróg wewnętrznych uzbrojenie z nieruchomościami działek 1/6 oraz 1/3 z obręb 2150 nieuzbrojonych i nie posiadających żadnych mediów jest niedopuszczalne, ponieważ: dz. nr 6/4 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, dz. nr 6/5 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, dz. nr 6/10, 6/11, 4/6, 4/9 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 20, 21, 22, 23, 24, 25, dz. nr 6/12 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 12, 13, dz. nr 4/10 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 4, 5, 6, 7, 8, 9, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na dz. nr 6/1 z obręb 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 17, 18, 19, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na dz. nr 4/11 z obręb 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 10, 11, proces budowlany na dz. nr 4/12 z obręb 2163 zakończył się oddaniem budynku mieszkalnego ul. Kwiatkowskiego 12, 13, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na działce nr 6/12 z obręb 2163 powstaje budynek usługowo-mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 1, dz. 1/3 oraz 1/6 z obręb 2150 w zweryfikowanym ww. projekcie planu, powinny być określone, innym terenem elementarnym w przeznaczeniu terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Uwaga nieuwzględniona. Teren Z.G.9003.MW obejmuje zabudowę istniejącą i planowaną. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w terenie elementarnym dotyczą wszystkich działek znajdujących się w tym obszarze. Wyznaczanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostało określone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Cały teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na którym można realizować nową zabudowę, przekształcać istniejącą, uzbrajać teren w sieci itd.

- 30) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w §16 ww. projektu planu, ustalające stawkę procentową w wysokości 30 %** dla całego obszaru planu opartego przez projektodawcę z art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jako bezzasadne, naruszające nabyte prawa własności będące próbą bezpodstawnego wzbogacenia jednostki samorządu terytorialnego. Wszystkie nw. działki stanowią ukształtowaną sieć uzbrojenia mediów, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, posiadającą funkcjonujący układ dróg wewnętrznych uzbrojenie: dz. nr 6/4 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, dz. nr 6/5 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, dz. nr 6/10, 6/11, 4/6, 4/9 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 20, 21, 22, 23, 24, 25, dz. nr 6/12 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 12,13, dz. nr 4/10 obręb 2163 posiada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ul. Kwiatkowskiego 4, 5, 6, 7, 8, 9, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na dz. nr 6/1 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 17, 18, 19, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na dz. nr 4/11 z obrębu 2163 powstaje budynek mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 10, 11, aktualnie w trakcie procesu budowlanego na dz. nr 4/12 z obrębu 2163 powstaje budynek usługowo-mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 1, dz. 1/3 oraz 1/6 z obrębu 2150 w zweryfikowanym ww. projekcie planu, powinny być określane w przeznaczeniu terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Aktualne użytkowanie i zagospodarowanie nieruchomości ww. nieruchomości wymienionych w pkt 2 jest tożsame z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie. W przypadku uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego to wzrost wartości nieruchomości nie może być odnoszony do ww. nieruchomości. Potwierdza to również prognoza skutków finansowych do przedmiotowego planu str. 7.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga dotycząca wysokości stawki opłaty planistycznej przyjętej w wysokości 30% nie zostaje uwzględniona. Jest to maksymalna wysokość tej stawki określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina realizuje swoje uprawnienia ustawowe, zgodnie z wykładnią przepisów prawa nie może odstąpić od wyznaczenia takiej stawki. 30% udział gminy w dochodzie właściciela nieruchomości uzyskanym w obrocie terenami, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia dla tych terenów prawa miejscowego jest zasadny, gdyż to gmina w ramach swoich zadań własnych zapewnia dostęp do usług społecznych, komunikację, utrzymanie dróg itp.

- 31) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustalenia w § 7 ust. 1 pkt 1 ustalającego zabudowę usługową.** Ustalenie w projekcie planu powinna obejmować stan aktualny, powstający w trakcie procesu budowlanego na działce nr 4/12 z obrębu 2163 budynek usługowo-mieszkalny ul. Kwiatkowskiego 1.

Uwaga nieuwzględniona. Budynek przy ul. Kwiatkowskiego 1 zlokalizowany jest w odległości od 4 m do 10 m od terenów kolejowych. Z uwagi na tak bliskie sąsiedztwo z terenem generującym uciążliwości (hałas, drgania itp.) nie jest wskazane lokalizowanie funkcji mieszkaniowej. Projekt planu sankcjonuje zrealizowany budynek usługowo – handlowy zgodnie z pozwoleniem na budowę.

- 32) **uwaga dotycząca zakwestionowania ustaleń dotyczących obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków,** ustaleń w § 9 ust. 3 pkt 7 w zakresie „obowiązuje zachowanie, utrzymanie lub odtworzenie budynku o wartościach zabytkowych oznaczonego na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 8, 9 i 10”, w § 9 ust. 3 pkt 8 w zakresie „W przypadku rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych, obowiązuje odtworzenie na zasadach określonych w pkt 9 i 10, w §

9 ust. 3 pkt 9, w zakresie „w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, ochronie podlegają następujące elementy: a) charakter historycznej zabudowy przemysłowej, b) elewacja ceglana, c) elementy dekoracyjne w ścianie szczytowej od ulicy Cukrowej”, w § 9 ust. 3 pkt 10 w zakresie: „w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się następujące przekształcenia: a) zmianę ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach w nawiązaniu do charakteru historycznej zabudowy przemysłowej, b) korektę kształtu dachów i likwidację nadbudówek lub ich przekształcenie, c) przekrycie dachem płaskim, d) nadbudowę budynku o wysokości nie wyżej niż 16,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, e) zróżnicowanie elewacji o wartościach zabytkowych z nowymi fragmentami elewacji, f) wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na odległość nie więcej niż 30 cm nowej elewacji ceglanej.”

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia planu dotyczące budynku położonego przy ul. Cukrowej zostały opracowane w oparciu o wytyczne konserwatora zabytków. Plan pozwala na zastosowanie różnych rozwiązań dotyczących przekształceń budynku, jak również jego rozbiórkę i odtworzenie pod określonymi warunkami.

- 33) **uwaga dotycząca zakwestionowania słownictwa** użytego w projekcie planu poprzez stosowanie wyrażen typu: **wartości zabytkowe, historyczna zabudowa** przemysłowa budynki zabytkowe, słownictwem prawidłowym jest „inne zabytki nieruchome” co jest zgodne z przepisem prawa materialnego zawartym w art. 22 ust. 5 pkt 3.

Uwaga nieuwzględniona. Definicja dotycząca „budynek o wartościach zabytkowych” została stworzona na potrzeby planu, który po uchwaleniu stanie się prawem miejscowym. Definicja nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa.

- 34) **uwaga dotycząca rysunku planu w skali 1:1000** użytego do sporządzenia planu nie odpowiada aktualnej urzędowej kopii mapy zasadniczej.

Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z Art. 16 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w skali 1:1000 na urzędowych kopiach map zasadniczych będących w zasobie Gminy Miasto Szczecin. Rysunek planu w skali 1:1000 na mapie zasadniczej wraz z ustaleniami planu jest czytelny. Treść mapy zasadniczej jest wystarczająca do opracowania projektu planu.

§ 5. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu po **III wyłożeniu** do publicznego wglądu:

- 1) **uwaga dotycząca zakazu lokalizacji stacji paliw na terenie Z.G.9004.U.**

Uwaga uwzględniona. Uzupełniono zapis w ustaleniach ogólnych umożliwiający lokalizację stacji paliw jedynie w terenach Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC.

- 2) **uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu elementarnego Z.G.9004 z UO (usługi oświaty) na U (usługi)** i wynikającą z zapisów dla tego terenu dalszą interpretacją definicji usług w planie oraz uzasadnieniem merytorycznym nieuwzględnienia wcześniejszej uwagi do planu wniosek o uwzględnienie zapisów dla terenu elementarnego Z.G.9001.UC: „W budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1 dopuszcza się: lokalizację usług oświaty - szkoła, przedszkole oraz usług społecznych: żłobek, punkty opieki nad dziećmi itp.”, funkcję mieszkalną jako uzupełnienie funkcji usługowej pod warunkiem zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwości sąsiedztwa torów kolejowych.

Uwaga częściowo uwzględniona. Uwzględniono uzupełnienie zapisów o możliwość lokalizacji usług oświaty i usług społecznych w budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1. W celu uniknięcia powtórzeń, przeredagowano tekst planu, usunięto zapisy w ustaleniach szczegółowych dotyczące punktów opieki nad dziećmi, ponieważ zapis dopuszczający tę funkcję znajduje się w ustaleniach ogólnych planu.

Nie uwzględniono zapisu dotyczącego możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej w budynku przy ul. Kwiatkowskiego 1, położonym przy torach kolejowych.

- 3) **uwaga dotycząca zmiany przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania** (tereny elementarne) - zgodnie z załączonym planem, ograniczenia terenu elementarnego Z.G.9001.UC do pasa równoległego do ul. Południowej pomiędzy terenami elementarnymi Z.G.9009.KK i Z.G.9002.UC - zgodnie z załączonym planem, zmiany terenu elementarnego Z.G.9004.U na MW i ew. połączenie go z terenem elementarnym Z.G.9003.MW - zgodnie z załączonym planem. Usytuowanie linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o nazwie Z.G.9003.MW oraz tereny zabudowy usługowej w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² o nazwie Z.G.9001.UC, uniemożliwia wybudowanie centrum handlowego przy ul. Południowej, a jednocześnie ogranicza możliwości wybudowania wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego. W związku z powyższym sugeruje się zmianę ułożenia linii rozgraniczającej następująco: od strony północnej linię rozgraniczającą przesunąć do torów kolejowych, od strony wschodniej linię rozgraniczającą przesunąć na zachód, zgodnie z załącznikiem nr 1.

Uwaga nieuwzględniona. Uwaga ma na celu powiększenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przesunięcie linii zabudowy pomiędzy terenami Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC w sposób pokazany na załączniku graficzny oraz ewentualne przekształcenie terenu Z.G.9004.U na MW, spowoduje zwiększenie obszaru dla zabudowy mieszkaniowej odpowiednio z 15,20 ha do 20,08 ha. Stosunek zabudowy mieszkaniowej do usługowej wówczas na terenie objętym planem kształtowałby się na poziomie ok. 55% do 45 %. Ideą planu jest zachowanie zgodnie ze studium przewagi terenów usługowych, a zabudowa mieszkaniowa może być jedynie jej uzupełnieniem. W uwadze podkreślono również, że wielkość terenu Z.G.9001.UC uniemożliwia wybudowanie centrum handlowego przy ul. Południowej. Część działki nr 1/6 znajdująca się w terenie Z.G.9001.UC o pow. ok. 7 ha jest wystarczająca na wybudowanie centrum handlowego. Plan nie dopuszcza budowy wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego, plan wskazuje tereny na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z dopuszczeniem lokalizacji usług wbudowanych, w tym niewielkich lokali handlowych o powierzchni sprzedaży wyłącznie do 50 m².

- 4) **uwaga dotycząca nie uwzględnienia** większości uwag złożonych podczas pierwszego i drugiego wyłożenia, nadal projekt planu jest niezgodny z bezwzględnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, nie uwzględnia wnioskowanych rozwiązań na wcześniejszych etapach, złożonych w dniu 5.04.2017 r. wbrew twierdzeniu BPPM w rozpatrzeniu uwag o nie złożeniu wniosków do planu, jest niezgodny z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a tym samym z rozwiązaniami i założeniami w niej przyjętymi, narusza konstytucyjnie zagwarantowane prawo własności, poprzez wprowadzanie rozwiązań skutkujących brakiem możliwości realizacji zamierzonym i ustalonym uprzednio z władzami miasta inwestycji. Zaproponowane w projekcie rozwiązania skutkować będą bardzo wysokimi stratami, a w konsekwencji prowadzić będą do powstania roszczeń odszkodowawczych wobec Miasta Szczecin, z tytułu utraty wartości nieruchomości w wysokości 96.712.076 zł.

Uwaga nieuwzględniona. Wniesienie uwagi nie jest jednoznaczne z jej uwzględnieniem. Uwagi są rozpatrywane, a ich rozpatrzenie musi być zgodne z polityką gminy, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Ideą planu jest zachowanie zgodnie ze studium przewagi terenów usługowych, a zabudowa mieszkaniowa ma być jedynie jej uzupełnieniem. Nieuwzględnienie uwagi nie narusza automatycznie konstytucyjnie zagwarantowanego prawa własności. Prawo własności może być regulowane tylko i wyłącznie poprzez ustawy, a w tym przypadku poprzez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawowym okresie składania wniosków do planu inwestor nie złożył żadnego wniosku, wniosek o którym mowa w uwadze wpłynął po terminie. Pomimo tego faktu, wniosek był analizowany, jednak nie zyskał akceptacji, tym samym przyjęte rozwiązania w projekcie planu nie uzyskały aprobaty wnioskodawcy. Wprowadzone rozwiązania w projekcie planu skutkują brakiem możliwości realizacji zamierzonej inwestycji, ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy. Planowana inwestycja zakłada wysoką intensywność zabudowy, ograniczoną ilość miejsc postojowych, „praktycznie nie ma w ogóle terenów rekreacji” - jak stwierdzono w uwadze do pierwszego wyłożenia.

Uwaga nie odnosi się do konkretnych ustaleń projektu planu. Projekt planu jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określony w wydanej decyzji o warunkach zabudowy dotyczy innej procedury administracyjnej i nie jest podstawą do sporządzenia projektu planu. Projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin. Teren został nabyty na cele usługowe, zgodnie ze studium, natomiast później uzyskano decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, czyli na inną funkcję niż dokonano zakupu działek. Użytkownik wieczysty znał przeznaczenie terenu w studium. Podstawą opracowania planu jest studium określające zasady zagospodarowania terenu, które ustalenia planu doprecyzowują.

Stanowisko dotyczące skutków finansowych dla miasta w przypadku nie uwzględnienia zgłoszonych uwag, nie jest uwagą odnoszącą się do konkretnych zapisów w projekcie planu miejscowego. Firma informuje o zamiarze wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym do Miasta. Przedstawione oszacowania, o ile wnioskodawca wystąpi z roszczeniem będą przedmiotem wyceny i oceny, czy zaistniały przesłanki do uznania zasadności roszczenia.

5) uwaga dotycząca zwiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 6.

6) uwaga dotycząca zwiększenia terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, do arealu stanowiącego 49% powierzchni całej jednostki Studium. Ograniczenie właścicielowi możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych godzi w zagwarantowane konstytucyjnie prawo własności, prowadząc do wielomilionowych strat finansowych i odszkodowań na rzecz właściciela. W wyniku rozstrzygnięcia uwag zmniejszono powierzchnie terenu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Właściciel gruntu ma prawo do zrównoważonego rozwoju, realizacji zaplanowanych inwestycji, których zakres i kształt był przedmiotem postępowania administracyjnego. Przy zaproponowanych w projekcie planu założeniach, dostrzec można naruszenie zasady równości stron. Polega ono na tym, że rozwiązania przyjmowane i akceptowane dla konkurencyjnego dewelopera, prowadzącego inwestycję po sąsiedzku, są zdecydowanie korzystniejsze, przede wszystkim w aspekcie arealu pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe narusza podstawową zasadę prawa administracyjnego, to jest zakazu dyskryminowania interesów jednej strony kosztem innej.

Uwaga nieuwzględniona. Obszar pod budownictwo wielorodzinne stanowi w projekcie planu ponad 41% terenów inwestycyjnych. Jednostka planistyczna w Studium uwarunkowań Z.G.28 obejmuje znacznie większy teren o podstawowym przeznaczeniu na cele usług, w którym dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Funkcja uzupełniająca, to taka, która towarzyszy funkcji podstawowej, nie wynika z tego obowiązku bilansowania terenów w relacji 51% do 49% dla każdego planu miejscowego w granicach jednostki lub jednostek planistycznych.

Przebieg drogi wewnętrznej Z.G.9008.KDW został skorygowany, tym samym zmianie uległy powierzchnie przylegających terenów inwestycyjnych, co pozwoliło na poszerzenie pasa terenu inwestycyjnego wzdłuż drogi z ok. od 26,5 m do 29 m na ok. od 34 m do 42 m, który był, jak zaznaczono we wcześniejszych w uwagach „zbyt wąski”.

Tryb sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zasady zrównoważonego rozwoju określają przepisy ustawowe. Plan nie wyróżnia poszczególnych właścicieli działek. Plan ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich właścicieli tożsame na tych samych terenach elementarnych.

7) uwaga dotycząca wydzielenia odrębnego terenu elementarnego w ramach terenu ZG.9003.MW, w ramach działek 1/3 i 1/6. Są to tereny wolne od zabudowy, które będą miały inny charakter od części, na której już istnieje zabudowa - np. na terenie zabudowanym mamy inne wysokości budynków, inną ilość miejsc postojowych, praktycznie nie ma w ogóle terenów rekreacji.

Rozstrzygnięcie jak w § 4 pkt 8.

- 8) **uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania naziemnych zespołów garażowych wielokondygnacyjnych lub zespołów parkingowych** na terenie Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC na działkach 1/3 i 1/6, dla obsługi terenów mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 11.

- 9) **uwaga dotycząca umożliwienia realizowania zwartego terenu rekreacyjnego na terenie Z.G.9002.UC lub na terenie Z.G.9001.UC**, jeżeli będzie to stanowić funkcjonalną całość z możliwością rozliczenia współczynnika terenów zielonych i rekreacyjnych z terenami mieszkaniowymi (MW). Takie rozwiązanie pozwoli stworzyć park rekreacyjny, który pozwoliłby oddzielić tereny mieszkaniowe od usługowych.

Uwaga nieuwzględniona. Nie ma możliwości bilansowania terenów rekreacyjnych wynikających z ilości mieszkań w terenach usługowych, muszą być realizowane w terenach zabudowy mieszkaniowej, a w terenach usługowych mogą być lokalizowane jako dodatkowe. W przypadku realizacji dodatkowych terenów zieleni rekreacyjnej na terenach usługowych, tereny te mogą być łączone z zielenią znajdującą się na osiedlu mieszkaniowym i tworzyć funkcjonalną całość, mogą także być łączone i tworzyć także park rekreacyjny. Plan nie zabrania tworzenia zespołów zieleni w terenach usługowych UC. Plan wymaga zapewnienia terenów zieleni przy zabudowie mieszkaniowej.

- 10) **uwaga dotycząca zmiany współczynnika powierzchni zieleni z 35 % na 25 %** jak wskazany w decyzji o warunkach zabudowy.

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 16.

- 11) **uwaga dotycząca zmiany współczynnika miejsc parkingowych z 2 miejsc na jedno mieszkanie**, na współczynnik wynikający z decyzji o warunkach zabudowy tj. 1 miejsce na 1 mieszkanie.

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 17.

- 12) **uwaga dotycząca pozostawienia dwóch istniejących wjazdów z ulicy Południowej.** Teren KDW zlokalizowany jest w miejscu jednego wjazdu. Brak jest odniesienia do drugiego wjazdu, który jest aktualnie funkcjonujący i jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania działki. Stanowisko w rozpatrzeniu uwag w II wyłożeniu o konieczności ograniczania wjazdów w ciągu drogi krajowej nr 13 (ul. Południowa i Krygiera) jest niekonsekwentne w świetle zapisu, że działki nr 1/4 i 1/5 obrębu 2150 będą miały niezależne wjazdy od ww. drogi krajowej. Eliminacja istniejących wjazdów i budowa nowych wygeneruje dodatkowe koszty.

Uwaga nieuwzględniona, ul. Południowa leży w ciągu drogi krajowej nr 13 i sklasyfikowana jest jako ulica główna. W przypadku dróg klasy G należy unikać sytuowania zjazdów i zapewniać obsługę przez drogi niższych klas. Projekt planu ustala zasady obsługi dla przyszłych terenów inwestycyjnych wskazując jako podstawowe połączenie drogą wewnętrzną KDW. Do czasu zmiany przeznaczenia terenu obsługa terenu odbywa się na zasadach dotychczasowych. Działka nr 1/4 i 1/5 z obrębu 2150 są działkami, które nie mają dostępu do drogi wewnętrznej KDW. Jest to wyjątkowa sytuacja, którą plan musi rozwiązać i wskazać rejon włączenia do drogi publicznej, co zostało zapisane w ustaleniach.

- 13) **uwaga dotycząca** powrotu do zapisów z pierwszej wersji wyłożenia projektu planu, w którym dopuszczono bilansowanie miejsc postojowych w drodze KDW.

Uwaga nieuwzględniona, nie ma możliwości bilansowania miejsc postojowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej w drodze wewnętrznej KDW, bilans musi zamykać się w granicach inwestycji, w granicach terenu, który obsługuje.

- 14) **uwaga dotycząca zwiększenia wysokości budynków do 5 kondygnacji naziemnych**, z pozostawieniem max. wysokości 16,5 m, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy, zmiana nie zwiększy ani kubatury ani wysokości budynków.

Uwaga częściowo uwzględniona. Nie ma możliwości zwiększenia wysokości budynków do 5 kondygnacji. Zgodnie z ustaleniami studium na terenie „*nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy – do 4 kondygnacji*”, w planie ustalono wysokość zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji. Wysokość zabudowy w planie określono do 16,5 metra, tym samym określona wysokość jest zgodna z uwagą. Wysokość 16,5 m jest wartością maksymalną, pozwalającą na realizację wyższych parterów. Wprowadzenie kolejnej piątej kondygnacji jest sprzeczne ze studium i skutkowałoby zwiększeniem intensywności zabudowy, ilość mieszkań itd..

- 15) **uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenie Z.G.9001.UC** na działkach 1/3 i 1/6, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy. Jest to zgodne z zapisami Raportu - str. 11, gdzie strefa uciążliwości jest max 15 m od ulicy Południowej.

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 10.

- 16) **uwaga dotycząca dopuszczenia możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenie Z.G.9002.UC** na działce 1/6, tak jak jest w decyzji o warunkach zabudowy. Pozostawienie tak wąskiego pasa terenu, rozdzielonego drogą Z.G.9008.KDW będzie bardzo trudne *do realizacji obiektu handlowego wielkopowierzchniowego*. Tereny działek 1/4 i 1/5 opisywane są bardzo wybiórczo, bez związku z zapisami dot. terenu elementarnego Z.G.9002.UC - np. indywidualne zjazdy do działek (zapisy §8. 4. 2 i 3). Tereny te należą do innego Właściciela. Wniosek zatem o przeprowadzenie drogi KDW tak, aby właściciele działki 1/4 oraz 1/5 posiadali bezpośredni wjazd na swoje posesje, a nie przez teren innego właściciela/inwestora. Droga KDW powinna częściowo przylegać do działek 1/4 i 1/5.

Uwaga nieuwzględniona. Teren działki 1/6 znajdujący się po wschodniej stronie wydzielonej drogi wewnętrznej KDW ma szerokość od 34 m do ok. 100 m, co umożliwia realizację obiektu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W uwadze podniesiono, że ustalenia dla terenów działek 1/4 i 1/5 opisywane są wybiórczo, co nie jest zgodne ze stanem faktycznym dla całego terenu, w tym dla tych działek, obowiązuje pełen pakiet tych samych ustaleń. Dodatkowo ustalono sposób obsługi komunikacyjnej dla tych działek, które miały ograniczony dostęp do drogi wewnętrznej KDW, tym samym zapewniono dostęp do drogi publicznej wszystkim działkom znajdującym się w terenie 9002.UC. Plan nie rozstrzyga, który teren do kogo należy, plan ustala sposób obsługi komunikacyjnej terenów elementarnych wskazanych na rysunku projektu planu.

- 17) **uwaga dotycząca zmiany terenu elementarnego Z.G.9004.UO na teren o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej.** Obecna zmiana przy III wyłożeniu jest zmianą kosmetyczną wbrew właścicielowi terenu i mającą wybieg finansowo-odszkodowawczy.

Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu początkowo ustalono Z.G.9004.UO dla potrzeb funkcji usług oświatowych i społecznych. Zgodnie z uwagą właściciela terenu zniesiono rezerwację terenu dla usług oświaty i usług społecznych i zmieniono teren na Z.G.9004.U – teren usługowy z dopuszczeniem realizacji funkcji usług oświaty i usług społecznych. Nie uwzględniono przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

- 18) **uwaga dotycząca skutków finansowych dla miasta w przypadku nie uwzględnienia zgłoszonych uwag.**

Rozstrzygnięcie jak w § 3 pkt 22.

- 19) **uwaga dotycząca wskazania konkretnego miejsca lokalizacji stacji paliw**, dopuszczonej w §6 ust. 1 pkt 3. W obrębie planu znajduje się kilka nieruchomości różnych właścicieli. Z zapisu nie wynika, kto będzie mógł z przywileju budowy stacji paliw skorzystać. Sytuacja konfliktowa może się zdarzyć, gdy wnioski od kilku właścicieli będą złożone jednocześnie. Ponadto istotą planu miejscowego, jako uchwały prawa miejscowego jest jego jednoznaczność, jasność i czytelność. Będą nimi przyszli mieszkańcy nowego osiedla. Brak wskazania konkretnej lokalizacji stacji paliw jako potencjalnej uciążliwości, będzie stanowiło naruszenie tych zasad. Przyszli mieszkańcy nie będą mogli zapoznać się z wszystkimi uwarunkowaniami dla zamieszkiwania, która mogą wpłynąć na komfort i jakość tego zamieszkiwania. Konkretna lokalizacja planowanej stacji paliw pozwoli na określenie skutków jej oddziaływania i weryfikację

przez mieszkańców i inwestora, czy przyjęta lokalizacja nie narusza interesów podmiotów zainteresowanych.

Uwaga uwzględniona. Lokalizacja stacji paliw jest możliwa wyłącznie na terenach usługowych Z.G.9001.UC i Z.G.9002.UC, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Każda inwestycja wymaga wcześniejszego wykazania, że nie będzie naruszać interesów osób trzecich oraz nie będzie negatywnie wpływać na środowisko i warunki życia ludzi.

- 20) **uwaga dotycząca zmiany zapisów dotyczących możliwości odprowadzania wód opadowych z terenów zainwestowanych.** Uwaga w tym zakresie złożona do pierwszego wyłożenia została pozytywnie rozstrzygnięta, jednak zmiany w treści projektu planu nie są takie, jakie były zaproponowane. Podtrzymana zmiana następującej treści: 8) „w przypadku braku warunków technicznych do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu, dopuszcza się odprowadzenie ich do rzeki Bukowa, po zastosowaniu retencjonowania oraz po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości, określonych w przepisach odrębnych”. Obecnie zaproponowana treść rodzi wątpliwości interpretacyjne. W § 6 ust. 6 pkt 5 określono sposób zagospodarowania wód opadowych poprzez podłączenie do kanalizacji w ulicach Cukrowa, Floriana, Krygiera i Południowa i dalej do rzeki Bukowa. Taki zapis jednoznacznie wskazuje, że do rzeki Bukowa można odprowadzić wody opadowe tylko poprzez najpierw podłączenie się do kanalizacji deszczowej. Wprowadzony w nowej wersji zapis pkt 8) „dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia” nie gwarantuje możliwości bezpośredniego odprowadzenia tych wód do rzeki Bukowej, a tym bardziej nie dają możliwości częściowego wpuszczenia wody opadowej bezpośrednio do gruntu. Nie dopuszczono alternatywnego rozwiązania, o którym mowa w Prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu tj. poprzez bezpośrednie przerzucenie wód do rzeki Bukowa, po ich odpowiednim zretencjonowaniu. We wskazanych w planie, a znajdujących się w sąsiedztwie naszych działek drogach, brak jest kanalizacji deszczowej będącej w stanie przyjąć wody opadowe z nowych terenów. Natomiast grunt jest małoprzepuszczalny i nie jest w stanie odebrać w całości wód opadowych, nawet po ich retencjonowaniu. Dlatego jedynym rozwiązaniem jest przerzucenie ich do rzeki Bukowa. Brak wskazania kierunku dla odprowadzania wód opadowych uniemożliwi realizację jakiegokolwiek inwestycji na terenie objętym planem miejscowym i świadczy o nieuwzględnieniu w projekcie planu tak charakterystyki gruntów objętych planem jak i istniejącej na tych gruntach infrastruktury.

Uwaga częściowo uwzględniona. W ustaleniu w § 6 ust. 6 pkt 7 uzupełniono zapis o możliwość odprowadzenia wód opadowych retencjonowanych na własnym terenie i zrzut poprzez kanalizację deszczową do rzeki Bukowej. Nowy zapis otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej i dalej do rzeki Bukowej” oraz usunięto z § 6 ust. 6 pkt 5 termin „istniejących” przed słowem „kolektorów”. Nie uwzględniono odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu, z uwagi na warunki gruntowo – wodne. Zaproponowany w uwadze zapis zawarty jest w ustaleniach § 6 ust. 6 pkt 5, 6, 7, 8, które wypełniają potrzebę planu w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

- 21) **uwaga dotycząca wstrzymania opracowania planu ze względu na podjęcie działań związanych ze zmianą studium,** które jest już nieadekwatne do aktualnych kierunków urbanistycznych Szczecina w tym rejonie.

Rozstrzygnięcie jak w § 4 pkt 1.

- 22) **uwaga dotycząca tworzenia miejsca zamieszkania dla pracowników zatrudnionych w gminach ościennych, na południu Szczecina i w Szczecinie.** W gminach ościennych, na południe od Szczecina oraz w samym Szczecinie powstają obiekty handlowe, usługowe (np. salon samochodowy) oraz duże obiekty magazynowo - przemysłowe, w których zatrudnienie znajdują tysiące pracowników. Wskazano byłoby, aby tworzyć dla tych pracowników miejsce zamieszkania w południowej części Szczecina.

Uwaga nieuwzględniona Gmina w swoich granicach stwarza warunki do pracy i zamieszkania. Nie jest rolą Miasta Szczecin budowanie mieszkań dla pracowników ościennych gmin. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin wskazane są tereny pod zabudowę mieszkaniową dla mieszkańców Szczecina.

- 23) **uwaga dotycząca uwaga dotycząca zmaksymalizowania zabudowy mieszkaniowej.** Zlikwidować zabudowę usługowo - handlową wielkopowierzchniową ze względu na już duże nasycenie tego rejonu Szczecina i gminy sąsiedniej tego typu obiektami. Nie tworzymy w Szczecinie mono-strukturalnych dzielnic gdy już w tym rejonie powstaje zabudowa mieszkaniowa na terenie objętym ww.

Rozstrzygnięcie jak w § 4 pkt 3.

- 24) **uwaga dotycząca powstawaniu mpzp wbrew użytkownikowi wieczystemu,** w którego gestii jest 75% terenu, który w ramach tego mpzp może być jeszcze kształtowany oraz dla którego obowiązuje prawomocna decyzja o WZiZT.

Rozstrzygnięcie jak w § 4 pkt 4.

- 25) **uwaga dotycząca przeniesienia funkcji Z.G.9004.UO** na działkę miejską 2/4 przy ul. Cukrowej (ok. 6 ha).

Uwaga nieuwzględniona. Teren Z.G.9004.U przeznaczony jest na usługi. W terenie dopuszcza się usługi oświaty - szkoła, przedszkole oraz usługi społeczne: żłobek itp., co oznacza, że na terenie nie musi być wybudowana szkoła czy przedszkole. Funkcja nie jest obligatoryjna.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXVII/697/17 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego”.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 43,9 ha, ograniczony od północy terenami kolejowymi, od wschodu ul. Południową, od południowego wschodu – rondo im. Hermanna Hakena, od południa ul. Floriana Krygiera i od północnego zachodu – ul. Cukrową.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) cały obszar planu znajduje się w dwóch jednostkach planistycznych Z.G.28 i Z.G.35.Z. Jednostka planistyczna Z.G.28 jako dominującą w osiedlu ustala funkcję usługową z możliwością lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako funkcje uzupełniające mieszkalnictwo.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², układ komunikacyjny, oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 25%,
- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% dla zabudowy wielorodzinnej,
- wprowadzenie obowiązku lokalizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu,
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni minimum 100 m², w jednym obszarze;
- ustalenie minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt wyżej, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²;
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200m²;
 - c) 300 m², przy każdej kolejnej liczbie mieszkań od 75 tj. dla każdych 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m²;
- ustalenie dla zabudowy usługowej powierzchni zabudowy w granicach 30% - 40% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie dla zabudowy usługowej powierzchni biologicznie czynnej w granicach 15% powierzchni działki budowlanej,
- określenie na rysunku planu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,8, a dla terenu Z.G.9005.U od 0,01 – 2,4.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy do 16,5 m,

- kształty dachów - dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan szczegółowo określa sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopuszcza budowę obiektów o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, krytych dachami płaskimi, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na obszarze objętym planem. Ustalenia planu obejmują również ustalenia zasad dotyczących realizowania w granicach inwestycji powierzchni biologicznie czynnych, terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, których wielkość zależy od ilości realizowanych mieszkań. Ustalenia mają istotne znaczenie dla obecnych i przyszłych użytkowników terenu, ponieważ ustalają standardy zapewniające prawidłowe funkcjonowanie powstającego osiedla. Ustalone zasady zabudowy pozwalają na zachowanie walorów krajobrazowych i wpisanie się nowej zabudowy i form architektonicznych w otaczający krajobraz.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.2134 z późn. zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

W południowo – zachodniej części planu, przy ul. Cukrowej zlokalizowany był zespół przemysłowych obiektów cukrowni o charakterystycznych kubaturach i architekturze, tworzący dominantę tej części Miasta. Zespół został uznany jako zabytkowy i wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków pod adresem ul. Cukrowa 67: zespół dawnej fabryki cukru.

Obszar częściowo został zdegradowany, część budynków uległa rozebraniu. Z zespołu zabudowy zabytkowej zachowały się obiekty usytuowane wzdłuż ul. Cukrowej, tworzące przykład architektury przemysłowej od XIX wieku do okresu międzywojennego lat 20-30-tych.

Plan wprowadza obowiązek zachowania, utrzymania i odtwarzania budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Cukrowej, wprowadza ochronę charakteru historycznej zabudowy przemysłowej, elewacji ceglanej, elementów dekoracyjnych w ścianie szczytowej od strony ul. Cukrowej;

Plan wprowadza następujące ustalenia w § 9 dla terenu elementarnego Z.G.9003.MW:

7) obowiązuje zachowanie, utrzymanie lub odtworzenie budynku o wartościach zabytkowych oznaczonego na rysunku planu z zastrzeżeniem punktu 8, 9 i 10;

8) w przypadku rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie na zasadach określonych w punktach 9 i 10;

9) w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, ochronie podlegają następujące elementy:

a) charakter historycznej zabudowy przemysłowej,

b) elewacja ceglana,

c) elementy dekoracyjne w ścianie szczytowej od strony ul. Cukrowej;

10) w budynku o wartościach zabytkowych oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się następujące przekształcenia:

a) zmianę ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach w nawiązaniu do charakteru historycznej zabudowy przemysłowej,

b) korektę kształtu dachów i likwidację nadbudówek lub ich przekształcenie,

c) przekrycie dachem płaskim,

d) nadbudowę budynku do wysokości nie wyższej niż 16,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,

e) zróżnicowanie elewacji o wartościach zabytkowych z nowymi fragmentami elewacji,

f) wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy na odległość nie więcej niż 30 cm nowej elewacji

ceglanej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan nie zakazuje lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

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.

Wskazano lokalizację studni awaryjnych zapewniających wodę w warunkach specjalnych np. w przypadku skażenia, klęsk żywiołowych itp.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Podstawowym celem planu jest ochrona jakości życia mieszkańców. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości śródmiejskiej części Szczecina. Nowa zabudowa obsługiwana będzie poprzez komunikację miejską tj. autobusy i docelowo linia tramwajowa.

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 5 min. do 10 min.). Planowana linia tramwajowa polepszy dostęp do komunikacji zbiorowej.

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów

W obszarze planu zapewnione są dogodne dla mieszkańców ciągi piesze i trasy rowerowe wzdłuż ul. Południowej i częściowo wzdłuż ul. Krygiera. Wprowadzenie linii rozgraniczających ulic pozwoli na budowę nowych chodników (np. w ul. Cukrowej) i tras rowerowych.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Teren obecnie jest częściowo zainwestowany, zrealizowano i realizuje się nadal nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie byłej cukrowni. Wskazane w planie nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową wzdłuż ul. Krygiera i Południowej uzupełnią powstający kompleks mieszkaniowo – usługowy ograniczony ulicami Południową, Krygiera, Cukrową i torami kolejowymi.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana - grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość stanowi własność prywatna oraz wieczystych użytkowników.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności. Wywłaszczenie gruntów na cele publicznie w obszarze planu występuje fragmentarycznie wzdłuż ul. Krygiera.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie wskazano lokalizacji obiektów na potrzeby obrony cywilnej.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych.

Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z otaczającym układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym ustala poprzez ulice Cukrową, Krygiera znajdujące się w obszarze planu oraz ul. Południową znajdującą się poza granicami planu.

Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Floriana Krygiera, Cukrowej, Południowej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicy Cukrowej i Południowej (poza obszarem planu).

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Cukrowej, Floriana Krygiera, Południowej i dalej do rzeki Bukowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych z zrzutem do odbiornika. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej i dalej do rzeki Bukowej.

Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Zasilanie w energię elektryczną plan ustala 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.

Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Projekt planu dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła, dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (21 dni),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta

w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego opiniowany jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne są kompromisem pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już częściowo zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. Planowana, nowa zabudowa uzupełni zabudowę pomiędzy ulicami Południową, Krygiera i Cukrową i znajdzie się w zasięgu istniejącego układu komunikacyjnego, w którym wskazano również budowę linii tramwajowej. Cały obszar posiada dostęp do terenów wyposażonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, niezbędnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 12,9 mln zł. Uwzględniają one nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną to około 80,6% wydatków ogółem. Obsługę kredytów dla nakładów na infrastrukturę można szacować na kwotę 2,5 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Zestawienie dochodów (łącznie około 37,4 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: podatki i opłaty lokalne (62,8%). Wpływy niepewne, mało prawdopodobne, to renta planistyczna (37,2%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia

obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Kwiatkowskiego” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – zał. nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) – zał. nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – zał. nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 4.