

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/863/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko 2” w Szczecinie na obszarze dzielnicy Zachód, osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni 3,014 ha:

- 1) w rejonie zbiegu: ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I;
- 2) w rejonie placu Słowińców;
- 3) fragment obszaru cmentarza (działki nr 12 z obrębu 2135, 13/20 oraz 14 z obrębu 2136 w Szczecinie).

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.1032.U – pow. 2,129 ha,
- 2) Z.G.1033.U – pow. 0,840 ha,
- 3) Z.G.1034.MN – pow. 0,045 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej w tym usług związanych z funkcją cmentarną, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zieleni urządzonej, przydomowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko 2” w Szczecinie w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z trzech arkuszy będących integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) G – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce;
- 3) 1 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) U – tereny zabudowy usługowej,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zieleni urządzonej, przydomowej.

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

- 1) 1 – liczba oznaczająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbol oznaczający:
  - a) 1.U – teren zabudowy usługowej,
  - b) 2.KPJ – teren ciągu pieszo – jezdnego.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – ukształtowanie bryły obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynieryjnych; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych z wyjątkiem terenów drogowych;
- 7) **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;
- 8) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza –

tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 9) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, 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, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.) oraz terenów zabudowanych, na których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) zakazuje się nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z realizacją zabudowy i dojazdów.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
  - a) nowych wolno stojących,
  - b) emitujących intensywne lub zmieniające się światło i mogących zakłócać warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych;
- 2) dopuszcza się szyldy o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 0,3 m<sup>2</sup> oraz tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wbudowane o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 10 % każdej elewacji;
- 3) na słupach oświetlenia ulicznego, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych; dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 6) dopuszcza się remont i modernizację budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 7) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 8) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji oraz wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lica budynków;
- 9) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu lub wjeździe do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 10) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej**, określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu w tym zachowanie harmonijnej panoramy z zakazem zmiany rzeźby terenu; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni;
- 11) ustala się szerokość pasa technicznego dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych 1,0 m, a w przypadku sieci i urządzeń o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danej sieci lub urządzenia; ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu:
  - a) sieci kanalizacyjnej 4,0 m,
  - b) magistrali ciepłej 2,0 m;

12) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg: 13,0 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją +/- 20 stopni;
- 3) pkt 2 nie dotyczy dróg wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi oraz działek inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniać będą ul. Mieszka I i ul. Wierzbowa (poza granicami planu);
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) 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:

L.p	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Hotele	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
2.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych);	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych
3.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
4.	Przychodnie i gabinety	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,3 mp/1 gabinet,

	lekarskie, kancelarie adwokackie			kancelarię
5.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe, galerie itp.	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/1 obiekt	0,3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
6.	Usługi rzemieślnicze	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych
7.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
8.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
9.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
10.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
11.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej; dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym.

#### 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:
- linie rozgraniczające wyznaczonego w planie ciągu pieszo-jezdnego stanowią korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenem wymienionym w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Mieszka I, Wierzbowej, Bukowej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

- b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Mieszka I, Wierzbowej, Bukowej;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Mieszka I, Wierzbowej lub rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
  - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji 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 w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
  - 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji 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 ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy 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 stałe, ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
  - 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;



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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny Z.G.1032.U**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa. Dopuszcza się usługi i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji), w tym: stacje obsługi i warsztaty napraw pojazdów mechanicznych, myjnie, auto komisy i salony samochodowe, z wyłączeniem lakiernictwa oraz stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji i innych urządzeń i obiektów z tego zakresu usług; dopuszcza się mieszkania funkcyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizację usługi handlu o pow. sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, związanej z usługą obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji).

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej w obszarze SZM: 60%;
- 3) część terenu objęta SZM, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej w obszarze SZM: 30%;
- 3) wysokość budynków istniejących do zachowania;
- 4) wysokość nowej zabudowy:
  - a) dla działki 1/6 z obręb 2135 do 2 kondygnacji nie wyżej niż do rzędnej 28,0 m n.p.m.,
  - b) dla działki 10/4 z obręb 2135 do 2 kondygnacji nie wyżej niż do rzędnej 28,0 m n.p.m.,

- c) dla działki 2/4 z obrębu 2135 do 4 kondygnacji nie wyżej niż do rzędnej 35,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. d),
- d) w miejscu wyznaczonym na rysunku planu dopuszcza się zabudowę wyższą o max. 2 m od wysokości budynku przy ul. Mieszka I 33;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku zlokalizowanego na dz. nr 10/4 z obrębu 2135, w kierunku północno – wschodnim, wyłącznie w formie konstrukcji posadowionej na słupach ponad poziomem istniejącego terenu, z niezabudowaną przestrzenią w poziomie przyziemia;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,5 – 1,8, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej w obszarze SZM: od 0,0 do 0,6;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi;
- 9) obowiązuje wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej zimozielonej o szerokości minimum 5 m wzdłuż zachodniej granicy działki 1/6 z obrębu 2135, oznaczonego na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 11) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Mieszka I (poza granicą planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.G.1032.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora sanitarnego w pasie technicznym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 8. Teren elementarny Z.G.1033.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu 1.U: usługi związane z funkcją cmentarną;
- 2) przeznaczenie terenu 2.KPJ: ciąg pieszo – jezdny;
- 3) dopuszcza się lokalizację sklepów związanych z obsługą cmentarza o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:

- a) 30 %, na terenie 1.U,
- b) 10 %, na terenie 2.KPJ.

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

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50 %,
  - b) wysokość zabudowy do 9 m,
  - c) budynki kryte dachami stromymi,
  - d) zabudowa o charakterze wstęgowym (pasmowym) stanowiąca jednorodny zespół,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,0;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.KPJ obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) w pasie o szerokości 6 m od strony cmentarza dopuszcza się prowadzenie:
    - plenerowych wystaw, ekspozycji,
    - sprzedaży związanej z funkcją cmentarną, wyłącznie w formie jednolitych pod względem formy i kolorystyki elementów przestrzennych, nie związanych trwale z gruntem;
- 3) dopuszcza się rozbiórkę budynku przy ul. Mieszka I 26a w okresie jesiennym, poza terminem wylęgu i bytowania zwierząt gatunków chronionych – ptaków i nietoperzy;
- 4) projekt zagospodarowania terenu sporządza się dla całego terenu elementarnego;
- 5) w terenie elementarnym obowiązuje lokalizacja stałej toalety o dostępie publicznym;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejących powiązań widokowych z zabytkowym wiatrakiem poza granicami planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu poza granicami planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.G.1033.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w terenie 2.KPJ;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 9. Teren elementarny Z.G.1034.MN**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zieleń urządzone, przydomowa. Obszar do przyłączenia do przyległych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych przy ul. Wierzbowej 1a oraz 1b poza granicami planu.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 2) teren objęty SZM, o granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie ogrodów przydomowych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej poza granicami planu;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży oraz obiektów gospodarczych.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulic: Wierzbowej i Bukowej (poza granicami planu);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 10.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr X/198/03 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. Nr 106 z 24.11.2003 r. poz. 1806).

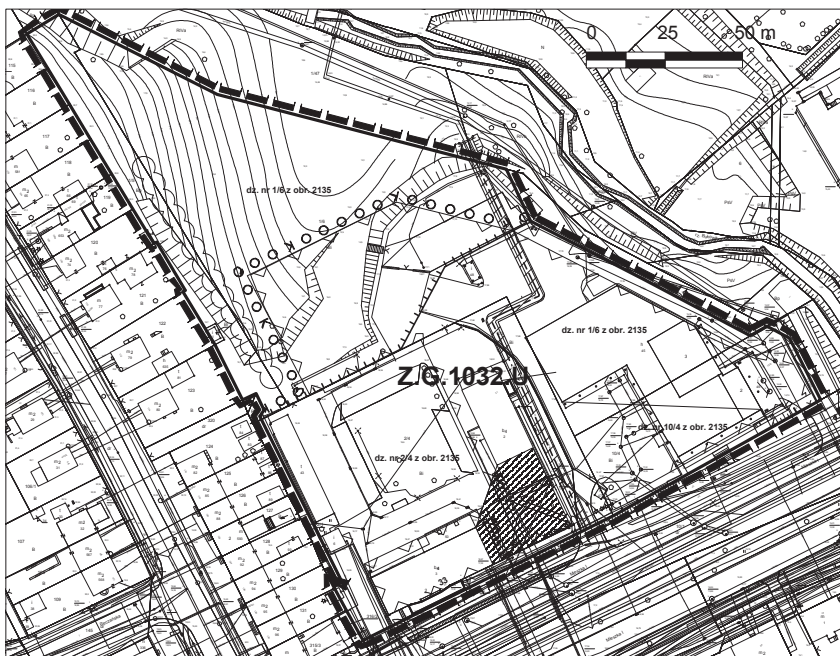
**§ 11.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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




Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.

 **Załącznik nr 1 ark. 1**  
 do uchwały w sprawie miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego  
 "Gumienie - Słowieńsko 2" w Szczecinie








**LEGENDA**  
 SKALA 1:1000



**OZNACZENIA OGÓLNE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEN WEWNETRZNYCH)





**OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

-  Z.G. 1032.0 - Z.G. 1034.MN Z - SYMBOL DZIELNICY ZACHÓD
-  G - SYMBOL OSIEDLA GUMIENIE
-  1 - NUMER PLANU W OSIEDLU
-  33-34 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH W PLANIE
-  ... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW










**OZNACZENIA WYDZIELEN WEWNETRZNYCH**

-  1.0; 2.KPJ 1 - NUMER WYDZIELENIA W TERENIE ELEMENTARNYM
-  ... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**

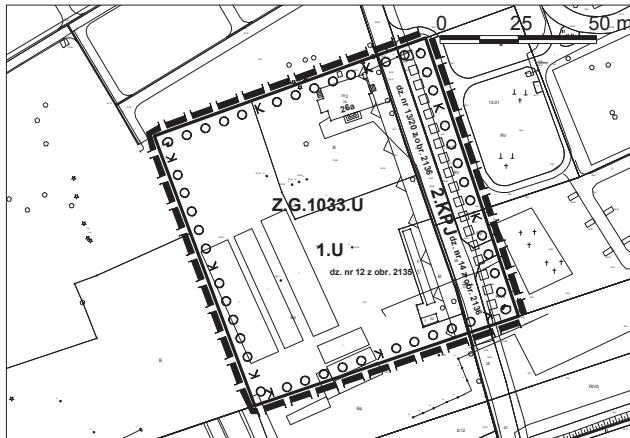
-  U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  ZIELENI URZĄDZONEJ, PRZYDOMOWEJ
-  KPJ TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO

**OZNACZENIA**

-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
-  SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
-  ZIELENI IZOLACYJNA
-  OBSZAR LOKALIZACJI ZABUDOWY WYŻSZEJ O 2 M OD SĄSIADUJĄCEJ
-  CIĄG PIESZY
-  ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRAŁA CIEPLNA
-  PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH

Rysunek mptzp opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500

Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



**LEGENDA**

SKALA 1:1000

**OZNACZENIA OGÓLNE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNYCH)
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEN WEWNĘTRZNYCH)

**OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

- Z - SYMBOL OZIELNICZY ZACHÓD
- S - SYMBOL OSIEDLA GUMIENIE
- 1 - NUMER PLANU W OSIEDLU
- 32-34 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH W PLANIE
- - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW

**OZNACZENIA WYDZIELEN WEWNĘTRZNYCH**

- 1 - NUMER WYDZIELENIA W TERENIE ELEMENTARNYM
- - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**

- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ZIELENI URZĄDZONEJ, PRZYDOMOWEJ
- KPJ - TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO

**OZNACZENIA**

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
- ZIELENI IZOLACYJNA
- OBSZAR LOKALIZACJI ZABUDOWY WYŻSZEJ O 2 M OD SASIADUJĄCEJ
- CIĄG PIESZY
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA CIEPLNA
- PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH

Rysunek mpzp opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500

Załącznik Nr 1 ark. 3 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.




 **Załącznik nr 1 ark. 3**  
 do uchwały w sprawie miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego  
 "Gumieńce - Słowieńsko 2" w Szczecinie



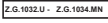
**LEGENDA**

SKALA 1:1000

**OZNACZENIA OGÓLNE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (TERENY WYDZIELEN WEWNETRZNYCH)




**OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

-  Z - SYMBOL DZIELNICZY ZACHÓD  
 G - SYMBOL OSIEDLA GUMIENICE  
 1 - NUMER PLANU W OSIEDLU  
 32-34 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH W PLANIE  
 ... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW










**OZNACZENIA WYDZIELEN WEWNETRZNYCH**

-  1 - NUMER WYDZIELENIA W TERENIE ELEMENTARNYM  
 ... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW**

-  U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ - ZIELEN URZĄDZONEJ, PRZYDOMOWEJ
-  KPJ - TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO

**OZNACZENIA**

-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
-  SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
-  ZIELEŃ IZOLACYJNA
-  OBSZAR LOKALIZACJI ZABUDOWY WYŻSZEJ O 2 M OD SĄSIADUJĄCEJ
-  CIĄG PIESZY
-  ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRALA CIEPLNA
-  PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH

Rysunek mppz opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r. w

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961),  
**Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko 2” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 04.05.2016 r. do 24.05.2016 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono 27 uwag o jednakowej treści, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych:

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 22.06.2016 r.

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

1) Uwaga dotyczy terenu elementarnego Z.G.1031.UP. „W związku z przystąpieniem do zmiany planu „Gumieńce - Słowieńsko” oświadczono, że proponowane zmiany:

- likwidują kolejną enklawę zieleni,
- obniżają wartość nieruchomości,
- pogarszają walory widokowe,
- blokują odbiór wód gruntowych ze skarpy od ul. Wierzbowej,
- obciążają budżet Szczecina wysokimi kosztami infrastruktury.

W związku z powyższym zaproponowano:

1. pozostawienie na skarpie terenów zielonych - zieleń zagospodarowana bez zabudowy.
2. powierzchnię zabudowy do 30%.
3. zakaz tworzenia nasypów.
4. pozostawienie naturalnego ukształtowania terenu elementarnego.
5. maksymalną wysokość zabudowy do 5 m od powierzchni działki.
6. zakaz lokalizacji usług uciążliwych w tym motoryzacyjnych.”

**Uwaga częściowo uwzględniona.**

Uwagi odnoszą się do symbolu terenu w obowiązującym planie. W projekcie planu teren oznaczony jest symbolem Z.G.1032.U. Pozostawienie terenu dzisiejszej zieleni, w tym zieleni na skarpach jako terenu bez zabudowy nie jest możliwe. Teren nie jest ogólnodostępny i zgodnie z obowiązującym planem może być częściowo zabudowany. W projekcie planu charakter terenu inwestycyjnego pozostaje, jednak jest obostrzony ustaleniami. W granicach SZM ustalono pow. zabudowy max. do 30%, tym samym wniosek w pkt 2 został uwzględniony. Uwzględniono pkt 3 wprowadzając zapisy o zakazie nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do 1 metra związanych z

realizacją zabudowy i dojazdów. Pkt 4 uwzględniono częściowo, dopuszczając ingerencję wyłącznie w terenie przeznaczonym pod zabudowę i dojazd, a w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustalenia planu zakazują zmiany naturalnej rzeźby terenu, tym samym ingerencja poprzez nasypywanie gruntu nie jest możliwa.

Nie uwzględniono dopuszczenia zabudowy parterowej do 5 m. Wysokość zabudowy została ustalona nie wyżej niż wysokość zabudowy istniejącej od strony ul. Wierzbowej tj. do 2 kondygnacji lecz nie wyżej niż 28 m.n.p.m., co gwarantuje, że zabudowa nie przewyższy istniejącej w sąsiedztwie.

Uwzględniono częściowo pkt 6, poprzez doprecyzowanie ustaleń zakazujących lokalizacji usług uciążliwych związanych z lakiernictwem, demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji i innych urządzeń i obiektów z tego typu zakresu usług. Funkcję motoryzacyjną pozostawiono. Poza planem dodatkowo obowiązują przepisy mówiące, że wszelkie uciążliwości wynikające z inwestycji powinny zamykać się w granicach działki inwestycyjnej.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce – Słowieńsko 2" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXX/863/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Słowieńsko 2" w Szczecinie.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni 3,014 ha, położone w obszarze osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód. Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce – Słowieńsko" (Uchwała Nr X/198/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 października 2003 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce – Słowieńsko" w Szczecinie).

Obecnie obszar planu obejmuje fragment terenu zieleni parkowej przy pl. Słowińców, zabudowę usługowo – administracyjną zlokalizowaną w sąsiedztwie korytarza ekologicznego rzeki Bukowej, u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I oraz tereny częściowo niezabudowane, m.in. na tyłach zabudowy usługowo – administracyjnej oraz fragment terenu cmentarza, gdzie zlokalizowane są ruiny budynku przy ul. Mieszka I 26a.

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek: Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie, osób prywatnych – mieszkańców ul. Wierzbowej oraz DDB Auto Bogacka Sp.j.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) zmianę przeznaczenia fragmentu terenu zieleni parkowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zieleni urządzonej, przydomowej, jako obszaru do przyłączenia do przyległych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych przy ul. Wierzbowej, na wniosek mieszkańców ul. Wierzbowej dzierżawiących fragment terenu zieleni przy pl. Słowińców;
- b) dopuszczenie możliwości rozbiórki budynku położonego przy ul. Mieszka I 26a i ustalenie parametrów zabudowy usługowej związanej z funkcją cmentarną, na wniosek ZUK w Szczecinie;
- c) korektę ustaleń dotyczących parametrów zabudowy usługowej położonej u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I, na wniosek DDB Auto Bogacka Sp. j.;
- d) korektę ustaleń konserwatorskich i linii zabudowy;
- e) dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów i zasad konstrukcji obecnie tworzonych planów.

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

#### 2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ład przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 10% do 70% pow. działki budowlanej.

Dla terenu zabudowy usługowej u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I dopuszczono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10 % (na części obszaru znajdującej się w SZM: min. 60 %);

- maksymalnej pow. zabudowy mieszczącej się w przedziale od 30% do 60% powierzchni działki budowlanej.

Dla terenu zabudowy usługowej u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I dopuszczono maksymalną pow. zabudowy: 60% (na części obszaru znajdującej się w SZM: max. 30%);

- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,8 (na części obszaru znajdującej się w SZM ustalono wskaźnik do 0,6).

Plan utrzymuje dotychczas ustalone w obowiązującym planie "Gumieńce – Słowieńsko" przeznaczenie terenu zieleni parkowej przy pl. Słowińców na teren zieleni, z tym że użytkowej, przydomowej, z jednoczesnym zakazem zabudowy.

Wprowadzenie zabudowy usługowej związanej z funkcją cmentarną na terenie cmentarza w okolicy pozostałości po budynku przy ul. Mieszka I 26a, a więc prawie w całości niezabudowanym, zwiększy dotychczasowe możliwości jego zainwestowania i będzie sprzyjać łaadowi urbanistycznemu poprzez zapobieganie chaotycznemu lokalizowaniu obiektów służących sprzedaży zniszczonego itp.

Dla terenu położonego u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I, gdzie obecnie znajduje się siedziba Autoryzowanego Dealera Mercedes-Benz, dopuszczono minimalny udział pow. terenu biologicznie czynnej 10%, z zastrzeżeniem, że dla części terenu objętej SZM, minimalny udział pow. terenu biologicznie czynnej musi wynosić 60% i analogicznie: maksymalną powierzchnię zabudowy 60% (w obszarze SZM 30%). Dopuszczono rozbudowę budynku zlokalizowanego na dz. nr 10/4 z obrębu 2135, w kierunku północno – wschodnim, wyłącznie w formie konstrukcji posadowionej na słupach ponad poziomem istniejącego terenu, z niezabudowaną przestrzenią w poziomie przyziemia. Wprowadzenie zmian dla powyższego terenu, na którym inwestor planuje kontynuować funkcję usługową (plan dopuszcza usługi i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji)), w tym: stacje obsługi i warsztaty napraw pojazdów mechanicznych, myjnie, auto komisy i salony samochodowe, z wyłączeniem stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji i innych urządzeń i obiektów z tego zakresu usług), pozwoli na rozbudowę obiektu i uzyskanie optymalnych parametrów powierzchniowych, umożliwiających zaprezentowanie klientom oferty firmy w możliwie atrakcyjny sposób.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy: dla terenu usług związanych z funkcją cmentarną do 9,0 m, dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług i obiektów obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji) ustalono maksymalną wysokość nowej zabudowy dla poszczególnych działek: do 3 kondygnacji nie wyżej niż do rzędnej 28,0 m n.p.m. (dla działki 2/4 z obrębu 2135 do 4 kondygnacji nie wyżej niż do rzędnej 35,0 m n.p.m.);
- kształty dachów - dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług i obiektów obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji) ustalono dach płaski, a dla terenu usług związanych z funkcją cmentarną ustalono dachy strome;
- zabudowę o charakterze wstęgowym (pasmowym) stanowiącą jednorodny zespół, dopuszczoną w terenie Z.G.1033.U;
- dopuszczenie możliwości prowadzenia sprzedaży związanej z funkcją cmentarną, wyłącznie w formie jednolitych pod względem formy i kolorystyki elementów przestrzennych, nie związanych trwale z gruntem w terenie Z.G.1033.U (tj. w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.KPJ, w pasie o szerokości 6 m od strony cmentarza);
- dopuszczenie rozbiórki budynku przy ul. Mieszka I 26a.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

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

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin i grzybów. Budynek przy ul. Mieszka I 26a został wskazany jako potencjalne miejsce występowania ptaków i nietoperzy, dlatego też zgodnie z zapisami planu rozbiórkę obiektu dopuszcza się w okresie jesiennym, poza terminem wylęgu i bytowania zwierząt gatunków chronionych. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Pomędzy gruntami budowlanymi, na niewielkich powierzchniach, występują użytki rolne klasy IV, V oraz nieużytki, czyli grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

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

W obszarze planu występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej, m.in. cały teren elementarny Z.G.1033.U i część terenu elementarnego Z.G.1032.U są objęte strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu w tym zachowanie harmonijnej panoramy z zakazem zmiany rzeźby terenu. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni (np. linie zabudowy, parametry zabudowy, powiązania widokowe z zabytkowym wiatrakiem znajdującym się poza granicami planu).

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

W projekcie planu dla zapewnienia właściwych warunków sąsiedzkich ustalono między innymi obowiązek wprowadzenia pasa zwartej zieleni wysokiej o szerokości minimum 5 m wzdłuż zachodniej granicy działki 1/6 z obrębu 2135, tj. w terenie elementarnym przeznaczonym na zabudowę usługową z dopuszczeniem usług i obiektów obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji).

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla biur, urzędów, banków – min. wskaźnik miejsc postojowych (mp): 1 mp na 2000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla restauracji – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony poż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczającej terenu KPJ- ciągu pieszo-jezdnego, umożliwiającej dojazd dla służb ratowniczych.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Obecnie obowiązujący mpzp „Gumieńce – Słowieńsko” pozwala na realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług motoryzacyjnych w terenie elementarnym Z.G.1020.UP. Zmiana planu zachowuje przeznaczenie terenu i funkcje, dopuszcza usługi i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (motoryzacji), w tym: stacje obsługi i warsztaty napraw pojazdów mechanicznych, myjnie, auto komisy i salony samochodowe, z wyłączeniem stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji i innych urządzeń i obiektów z tego zakresu usług; dopuszcza mieszkania funkcyjne.

Ustalania planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.), w której dla tego obszaru, położonego przy głównym wjeździe do miasta, przewidziano koncentrację działalności usługowej o niewielkiej intensywności ruchu klientów. Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru podnosi koncentracja prestiżowych funkcji (salony samochodowe), odpowiednich dla lokalizacji przy głównej arterii wylotowej z miasta. Plan miejscowy, zgodny ze Studium, utrwała w tym obszarze zabudowę usługową – usług motoryzacyjnych – co korzystnie wpłynie na wartość nieruchomości. O wartości nieruchomości decyduje rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym.

### **2.7. Prawo własności.**

Prawie cały teren objęty planem jest we władaniu Gminy Miasta Szczecin (częściowo Skarbu Państwa), w tym teren u zbiegu ul. Wierzbowej i ul. Mieszka I w użytkowaniu wieczystym Spółki jawnej, zaś trwałym zarządcą terenu przeznaczzonego na zabudowę usługową związaną z funkcją cmentarną jest Zakład Usług Komunalnych w Szczecinie. Ustalania projektu planu “Gumieńce – Słowieńsko 2” nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności.

### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

### **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Jednym z ważnych celów realizowanych w interesie publicznym jest stwarzanie poprzez plan miejscowy warunków dla rozwoju gospodarczego Szczecina i tworzenia trwałych miejsc pracy, w tym pracy wymagającej wysokich kwalifikacji. Plan miejscowy realizuje ten cel.

Plan chroni zastane wartości przyrodnicze, których funkcjonowanie rozpatrywane jest w kontekście nie tylko lokalnych wartości, ale i celów ogólnomiejskich. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

W planie (zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) dąży się do zapewnienia ładu przestrzennego i zaspokajania potrzeb społeczności metropolitalnej, na zasadzie zrównoważonego rozwoju poprzez:

- zwiększenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu;
- kontynuację funkcji terenu i sposobu jego zagospodarowania w zgodzie z polityką przestrzenną gminy i potrzebami obszaru metropolitalnego;
- uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska.

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

### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Projekt planu “Gumieńce – Słowieńsko 2” ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Projekt planu ustala, że obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią będą ul. Mieszka I i ul. Wierzbowa (poza granicami planu).

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Mieszka I, Wierzbowej, Bukowej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Mieszka I,



Wierzbowej, Bukowej. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Mieszka I, Wierzbowej lub rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

Projekt planu przewiduje: zasilanie w energię elektryczną 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 (dopuszcza likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji), zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze, jak 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 energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłownicze, ogniwa fotowoltaiczne itp.; projekt planu dopuszcza także budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Projekt planu 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 oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 04.05.2016 r. do 24.05.2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 06.05.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 08.06.2016 r. wniesiono 27 uwag.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły 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.**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp Gumieńce – Słowieńsko 2”, jak i „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp Gumieńce – Słowieńsko 2”, pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Gumieńce – Słowieńsko 2” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć mieszkańcy miasta i osiedla Gumieńce, Rada Osiedla Gumieńce, a informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

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

Plan obejmuje zabudowę usługową, która zasilana będzie z istniejącej i nowej sieci wodociągowej, zapewniających wystarczającą ilość wody oraz jej jakość. Istniejące budynki zasilane są z istniejących sieci wodociągowych.

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

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

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

Plan nie wprowadza zmian w dotychczasowym sposobie obsługi komunikacyjnej. Obsługa poszczególnych terenów objętych planem przewidziana jest z ulic znajdujących się poza granicami planu tj. ul. Mieszka I i ul. Wierzbowej, a planowany sposób zagospodarowania nie będzie miał istotnego wpływu na ich funkcjonowanie.

### **5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

Projektowany obszar znajduje się w dwóch jednostkach planistycznych: Z.G.18 i Z.G.21, w których Studium określa: teren lokalizacji usług (tereny elementarne Z.G.1032.U i Z.G.1033.U), a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zieleni urządzonej, przydomowej (teren elementarny Z.G.1034.MN). Jako funkcje uzupełniające wymienione są: rzemiosło i zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego (tereny elementarne Z.G.1032.U i Z.G.1033.U), a także (...), usługi wolno stojące i wbudowane (...) oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki (teren elementarny Z.G.1034.MN).

Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

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

Przewiduje się, że funkcjonalność planu zostanie zachowana w okresie około 10 lat.

Analiza ustaleń planu nie wskazuje na możliwość powstania wydatków obciążających budżet gminy. Potencjalne wpływy do budżetu szacuje się na kwotę około 2,6 mln zł. Największą pozycją dochodów będą wpływy z tytułu podatków i opłat lokalnych (94,3%), są one warunkowane jednak wcześniejszym zbyciem terenów gminnych. Dochody ze sprzedaży gruntów gminnych to około 5,7% dochodów ogółem. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego szacowania wpływów budżetowych (ponad 10 lat) powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

### **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 – Słowieńsko 2” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.