

**UCHWAŁA NR XXXII/919/21
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 19 października 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XI/335/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

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

- 1) od północy – ul. Reczańska;
- 2) od południa – ul. Antoniego Ledóchowskiego i ul. Profesora Ludwika Janiszewskiego;
- 3) od zachodu – terenami zabudowy mieszkaniowej – Osiedle Reda;
- 4) od wschodu – terenami zabudowy usługowej – stacja paliw.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) **Z.G.5166.MW,U** – 1,38 ha;
- 2) **Z.G.5167.UT** – 1,05 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, usług turystyki oraz infrastruktura techniczna i obsługa komunikacyjna.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys 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.

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

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

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

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) Z - symbol dzielnicy Zachód;
- 2) G - symbol osiedla Gumieńce;
- 3) 5166 ÷ 5167 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbole terenów elementarnych:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków;
 - b) UT - teren usług turystyki i usług towarzyszących;
- 5) tereny elementarne MW,U i UT podzielono na wydzielania wewnętrzne na rysunku planu oraz w tekście i oznaczono symbolami od H-1 do H-3.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) 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,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 6) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 7) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej na poziomie terenu, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego – 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) stacji paliw,
- c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- d) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych,
- e) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje realizacja zabudowy ze znacznym udziałem programu zieleni uzupełniającej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru planu, obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- 2) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 3) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;
- 4) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0 do 5;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych wydzielanych w granicach terenów elementarnych;
- 8) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 9) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 10) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
 - a) sieci wodociągowych – 2 m,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się poprzez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Profesora Ludwika Janiszewskiego i Południową, Antoniego Ledóchowskiego, Bronowicką, Reczańską.
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik	Minimalny	Minimalny
-----	------------------	--------------------	-----------	-----------

		liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/5 mieszkań
2.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/80 miejsc hotelowych
3.	Sklepy (usługi handlu)	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/400 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m ² pow. całkowitej
5.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	3 mp/500 m ² pow. użytkowej*
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Salę konferencyjne	10 mp/100 miejsc	1 mp/200 miejsc	1 mp/80 miejsc
8.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
9.	Usługi różne (za wyjątkiem usług handlu)	1 mp /100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/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.

4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

6) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych.

5. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z głównych sieci rozdzielczych w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej i kolektorów deszczowych w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 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 połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru;
- 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) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację

oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 18) obowiązuje stosowanie rozwiązań zmniejszających zużycie wody, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 19) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) w obszarze planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 7. Teren elementarny Z.G.5166.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wzdłuż ul. Antoniego Ledóchowskiego obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpaleru oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz wycinki niezbędnej dla obsługi komunikacyjnej;
- 3) wzdłuż zachodniej granicy planu obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w terenie H-1 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 13 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4,
 - b) w terenie H-2 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) w terenie H-3 do 7 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 22 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) w terenie H-1 obowiązuje od zachodniej strony wycofanie czwartej kondygnacji w stosunku do kondygnacji trzeciej o min. 3 metry;
- 4) od strony ul. Reczańskiej i ul. Bronowickiej przy długości ściany frontowej budynku powyżej 20 m obowiązuje:
 - wycofanie ściany frontowej budynku na głębokość min. 5 m,
 - wycofanie ściany frontowej budynku na jego długości nie mniejszej niż 40%;

- 5) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, dachami zielonymi;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Antoniego Ledóchowskiego, Reczańskiej lub z Bronowickiej położonych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Profesora Ludwika Janiszewskiego;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5166.MW,U, Z.G.5167.UT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.G.5167.UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i usługi towarzyszące;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w terenie H-1 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 13 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, przy czym 4 kondygnacja wycofana od elewacji frontowej wzdłuż ul. Reczańskiej i ul. Bronowickiej w stosunku do elewacji kondygnacji trzeciej min. o 3 metry,
 - b) w terenie H-2 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) w terenie H-3 od 3 do 8 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 25 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,

- 3) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, dachami zielonymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Profesora Ludwika Janiszewskiego lub Reczańskiej położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5166.MW,U, Z.G.5167.UT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 9. 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.

§ 10. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XV/414/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19.11.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 2 z dnia 11.01.2008 r. poz.39).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

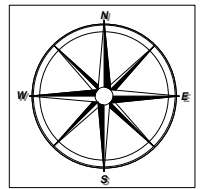
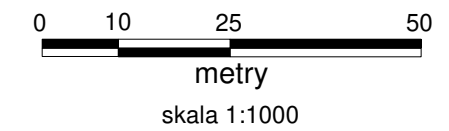
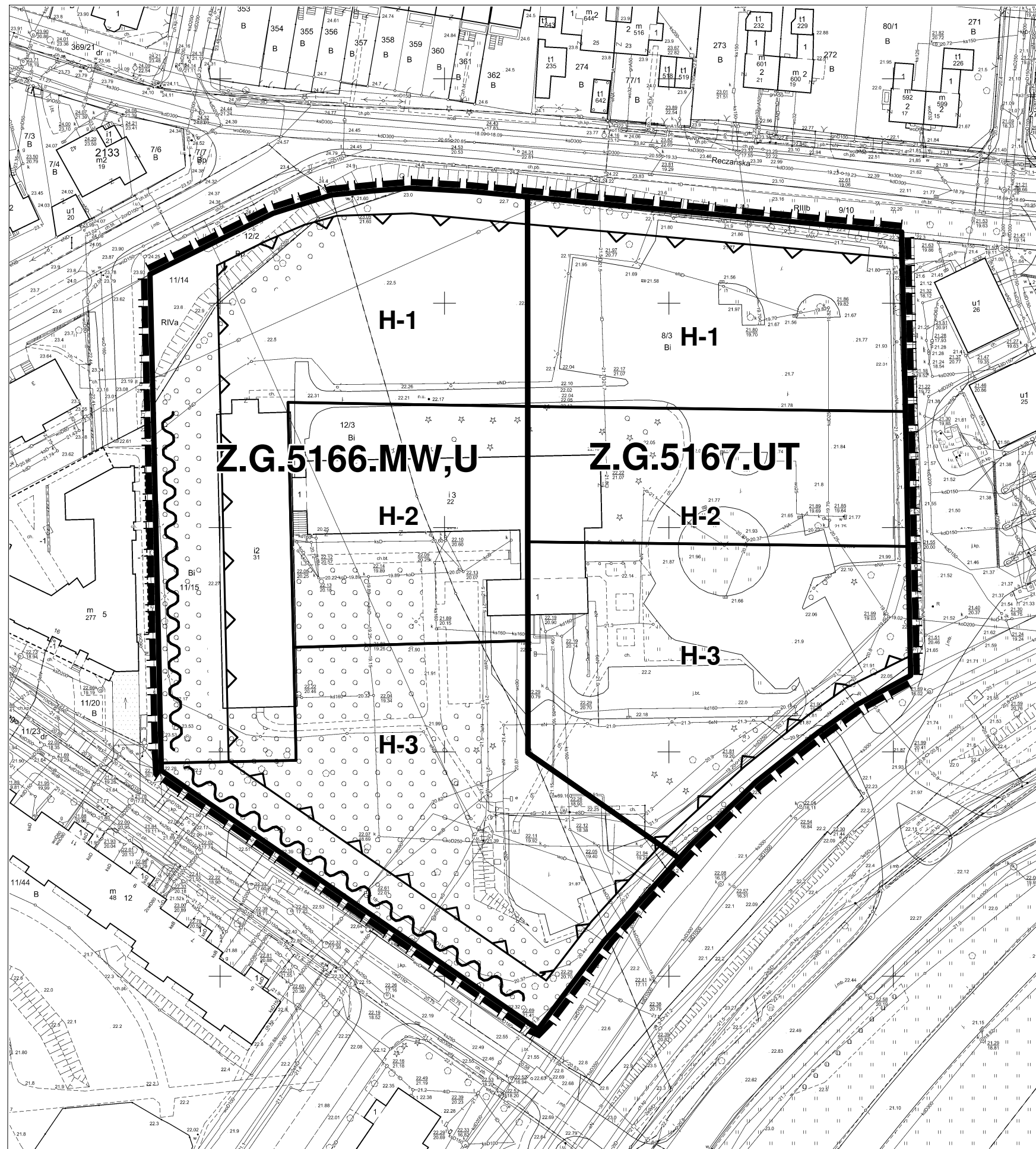
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik nr 1

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Gumieńce - Krakowska 3" w Szczecinie



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	SZPALER ZIELENI WYSOKIEJ

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

Z.G.5166.MW,U	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
Z	SYMBOL DZIELNICY ZACHÓD
G	SYMBOL OSIEDLA GUMIEŃCE
5166	NUMER TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

MW,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
UT	TEREN USŁUG TURYSTYKI I USŁUG TOWARZYSZĄCYCH

OZNACZENIA WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH

H-1 - H-3	NUMER WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO W TERENIE ELEMENTARNYM
-----------	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/919/21

Rady Miasta Szczecin

z dnia 19 października 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 3” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/919/21

Rady Miasta Szczecin

z dnia 19 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska 3” w Szczecinie wyłożono trzykrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia odbyły się w terminach: pierwsze wyłożenie - 04.02.2021 r. do 25.02.2021 r., drugie wyłożenie - 23.04.2021 r. do 14.05.2021 r., trzecie wyłożenie – 09.07.2021 r. do 30.07.2021 r.

W okresach wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, wniesiono odpowiednio: do 11.03.2021 r. (pierwsze wyłożenie) – 43 pisma z uwagami, do 31.05.2021 r. (drugie wyłożenie) – 5 pism z uwagami, do 16.08.2021 r. (trzecie wyłożenie) – 3 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniach 31.03.2021 r. (pierwsze wyłożenie), 17.06.2021 r. (drugie wyłożenie), 31.08.2021 r. (trzecie wyłożenie)

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

1. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu:

1) Uwaga dotycząca obniżenia wysokości planowanej zabudowy do 2 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona: nie uwzględniono obniżenia wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, zmniejszono jednak wysokość nowej zabudowy z 5 do 4 kondygnacji oraz zmniejszono maksymalną wysokość z 16 m do 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu. Odsunięto również nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy działki 11/20 obręb 2126 z dotychczasowych 10 m na 15 m. Obniżenie wysokości o jedną kondygnację oraz wycofanie linii zabudowy o dodatkowe 5 metrów zapewnia korzystniejszą odległość nowej zabudowy od istniejącej zlokalizowanej przy ul. Ledóchowskiego 16. Nie nastąpi dodatkowe zagęszczenie terenu. Powierzchnia zabudowy dla budynku przy ul. Ledóchowskiego 16 wynosi ok. 32%, natomiast maksymalna powierzchnia dla nowej zabudowy wynosi tylko 25%. Ponadto na terenie będzie realizowany zwarty teren rekreacyjno – wypoczynkowy, który uzależniony jest od powierzchni mieszkań.

2) Uwaga dotycząca zwiększenia ilości miejsc postojowych z 1,7mp/1 na 2mp/1.

Uwaga nieuwzględniona: zapotrzebowanie na miejsca postojowe w ilości 1,7mp/1 mieszkanie pozwala na zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach planowanej zabudowy. Wskaźnik 1,7 mp jest wysokim wskaźnikiem, który zapewni odpowiedni standard parkowania w granicach inwestycji i obsługi mieszkańców nowych budynków. Ustalenia planu wprowadzają dodatkowo obowiązek lokalizacji minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu, zapewniając dogodną obsługę komunikacyjną terenu inwestycji.

3) Uwaga dotycząca niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona: warunki o zachowaniu nowej zabudowy zgodnie ze studium, w typie i wysokości zabudowy istniejącej zostały spełnione, ponieważ nowa zabudowa nie przekracza wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej w jednostkach planistycznych Z.G.19 i Z.G.20 o wysokości do 12 kondygnacji.

4) Uwaga dotycząca zagrożeń dla mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych.

Uwaga nieuwzględniona: bezpieczeństwo mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych np. przy ewakuacji musi być zabezpieczone dla każdego nowego budynku. Każda nowa inwestycja jest uzgadniana z odpowiednimi służbami na etapie projektu budowlanego w zakresie m. in. bezpieczeństwa ppoż. (drogi ewakuacyjne) itd.

5) Uwaga dotycząca komfortu i standardu zamieszkania w budynku przy ul. Ledóchowskiego 16.

Uwaga nieuwzględniona: komfort i standard zamieszkania w budynku przy ul. Ledóchowskiego 16 nie ulegnie zmianie, nie wystąpi ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Nowa zabudowa mieszkaniowa o parametrach ustalonych w planie nie będzie dominowała na osiedlu Reda o wysokiej intensywności zabudowy, będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej.

6) Uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji budynków wysokościowych.

Uwaga nieuwzględniona: ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji budynków wysokościowych. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona planem to 8 kondygnacji nie na całym obszarze lecz na wyznaczonych terenach wydzielen wewnętrznych.

7) Uwaga dotycząca likwidacji płatnego parkingu położonego przy ul. Janiszewskiego.

Uwaga nieuwzględniona: płatny parking zlokalizowany jest w granicach pasa drogowego ulicy Janiszewskiego i położony jest poza granicami planu.

8) Uwaga dotycząca korkowania się dróg wyjazdowych i dojazdowych na osiedlu Reda.

Uwaga nieuwzględniona: obsługa komunikacyjna terenu nie będzie oparta jedynie na ulicy Ledóchowskiego, odbywać się będzie również z ulicy Reczańskiej i ulicy Janiszewskiego. Wysoki wskaźnik miejsc postojowych dla nowej zabudowy ma na celu zapewnienie parkowania w granicach inwestycji, a nie na okolicznych ulicach. Ustalenia planu wprowadzają obowiązek lokalizacji minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu zapewniając dogodną obsługę komunikacyjną terenu inwestycji.

9) Uwaga dotycząca zmniejszenia ekspozycji światła dziennego oraz pozostawienie istniejącej zieleni.

Uwaga nieuwzględniona: teren inwestycyjny nie jest terenem przeznaczonym na zieleni. Realizacja nowej zabudowy musi spełniać odrębne przepisy dotyczące oświetlenia dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ponadto teren planowanej inwestycji jest terenem prywatnym. Nie ma możliwości lokalizowania terenów parkowych, wybiegów dla psów itp. dla mieszkańców na terenach prywatnych chyba, że za zgodą właściciela terenu.

10) Uwaga dotycząca braku zgody na budowę domów wysokiej zabudowy na terenie hotelu.

Uwaga nieuwzględniona: teren planowanej inwestycji jest terenem prywatnym i na wniosek inwestora Rada Miasta zaakceptowała przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Wysokość zabudowy określona w planie jest zmienna i dostosowana do bezpośredniego sąsiedztwa istniejącej zabudowy na Osiedla Reda.

11) Uwaga dotycząca obniżenia zabudowy w terenie elementarnym Z.G.5166.MW,U do 4 kondygnacji oraz odsunięcie zabudowy od budynku zlokalizowanego przy ul. Ledóchowskiego 16.

Uwaga częściowo uwzględniona: w terenie elementarnym Z.G.5166.MW,U dla wydzielenia H-3 obniżono wysokość zabudowy do 4 kondygnacji oraz odsunięto linię zabudowy od budynku zlokalizowanego przy ul. Ledóchowskiego 16.

12) Uwaga dotycząca utrzymania dotychczasowej wysokości zabudowy lub ograniczyć się do zabudowy niskiej.

Uwaga nieuwzględniona: od strony ul. Ledóchowskiego w terenie H-5 zmniejszono wysokość nowej zabudowy z 10 do 8 i obniżono maksymalną wysokość z 31 m na 25 m do najwyższego

punktu przekrycia dachu. W terenie H-3 zmniejszono wysokość nowej zabudowy do 4 kondygnacji i nie wyżej niż 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu.

13) Uwaga dotycząca realizacji parku osiedlowego w granicach planowanej inwestycji.

Uwaga nieuwzględniona: Nie ma możliwości lokalizowania terenów parkowych, miejsc rekreacji i spotkań mieszkańców osiedla Reda na terenach prywatnych chyba, że za zgodą właściciela terenu.

2. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do drugiego wyłożenia projektu planu:

1) Uwaga dotycząca obniżenia wysokości planowanej zabudowy do 2 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona: nie uwzględniono obniżenia wysokości zabudowy do 2 kondygnacji, zmniejszono jednak wysokość nowej zabudowy z 5 do 4 kondygnacji oraz zmniejszono maksymalną wysokość z 16 m do 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu. Odsunięto również nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy działki 11/20 obręb 2126 z dotychczasowych 10 m na 15 m. Obniżenie wysokości o jedną kondygnację oraz wycofanie linii zabudowy o dodatkowe 5 metrów zapewnia korzystniejszą odległość nowej zabudowy od istniejącej zlokalizowanej przy ul. Ledóchowskiego 16.

2) Uwaga dotycząca zwiększenia ilości miejsc postojowych z 1,7mp/1 na 2mp/1.

Uwaga nieuwzględniona: zapotrzebowanie na miejsca postojowe w ilości 1,7mp/1 mieszkanie pozwala na zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach planowanej zabudowy. Wskaźnik 1,7 mp jest wysokim wskaźnikiem, który zapewni odpowiedni standard parkowania w granicach inwestycji i obsłuży mieszkańców nowych budynków. Ustalenia planu wprowadzają dodatkowo obowiązek lokalizacji minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych na powierzchni terenu, zapewniając dogodną obsługę komunikacyjną terenu inwestycji.

3) Uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji budynków wysokościowych.

Uwaga nieuwzględniona: ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji budynków wysokościowych. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona planem to 8 kondygnacji nie na całym obszarze lecz na wyznaczonych terenach wydzielen wewnątrznych. Obniżono maksymalną wysokość zabudowy w terenie H-4 z 8 na 7 kondygnacji, na terenie usługowym pozostawiono wysokość zabudowy do 8 kondygnacji.

4) Uwaga dotycząca przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w przebiegu przedstawionym na załączniku nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska 3” w Szczecinie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2021 r. do 25 lutego 2021 r. (Projekt 1);

Uwaga nieuwzględniona: Priorytetem planu jest dostosowanie nowej zabudowy do trudnych warunków lokalnych związanych z zagęszczeniem terenu, intensywnością zabudowy czy miejscami postojowymi. Obniżenie parametrów zabudowy ma na celu zabezpieczenie odpowiedniego standardu zamieszkania dla wszystkich użytkowników osiedla.

5) Uwaga dotycząca przywrócenia zapisów w zakresie wydzielenia wewnętrznego H-5 i dopuszczalnej wysokości na tym terenie tj. przywrócenie w całości dotychczasowego brzmienia § 7 ust. 3 pkt 2 lit e) Projektu 1 oraz zwiększenie maksymalne powierzchni zabudowy do 30%.

Uwaga nieuwzględniona: nie uwzględniono zbliżenia linii zabudowy do granicy działki od strony ul. Ledóchowskiego, podniesienia wysokości zabudowy z 8 do 10 kondygnacji i zwiększenia powierzchni zabudowy z 25% na 30%, ponieważ warunki określone w projekcie planu są wypracowanym kompromisem zmierzającym do ograniczenia intensywności zabudowy dla planowanego osiedla.

6) Uwaga dotycząca władztwa planistycznego Gminy Miasto Szczecin.

Uwaga nieuwzględniona: z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu zmianie uległy wszystkie parametry w obecnie obowiązującym planie.

Zasady zabudowy i zagospodarowania ustalane są w wyniku analizy stanu istniejącego i nawiązania do uwarunkowań lokalnych. Ustalając w projekcie planu nowe warunki nie przekroczono władztwa planistycznego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo m.in. *zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego*. Projekt planu poprzez ustalone parametry spełnia ww. warunek, zapewniając tym samym dostosowanie przyszłej zabudowy do istniejących uwarunkowań.

- 7) Uwaga dotycząca pomniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ograniczenia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych Orbis SA.

Uwaga nieuwzględniona: plan nie ogranicza walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa użytkowania wieczystego i własności, gdyż nie pozbawia możliwości realizacji wyższej zabudowy jak również zmienia funkcję z usługowej (usługi turystyki) na mieszkaniową z dopuszczeniem usług wbudowanych w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m² co podnosi wartość nieruchomości. W planie „Gumieńce – Krakowska” obecnie obowiązującym, maksymalna wysokość zabudowy wynosi do 3 kondygnacji, natomiast w projekcie planu, ponownie wyłożonego, wysokość jest od 3 do 8 kondygnacji, tym samym wzrasta wartość nieruchomości.

- 8) Uwaga dotycząca zagrożeń dla mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych.

Uwaga nieuwzględniona: bezpieczeństwo mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych np. przy ewakuacji musi być zabezpieczone dla każdego nowego budynku. Każda nowa inwestycja jest uzgadniana z odpowiednimi służbami na etapie projektu budowlanego w zakresie m. in. bezpieczeństwa ppoż. (drogi ewakuacyjne) itd.

- 9) Uwaga dotycząca niezabudowywania terenu H-4 w celu zachowania istniejącej zieleni.

Uwaga nieuwzględniona: teren planowanej inwestycji jest terenem prywatnym. Nie ma możliwości lokalizowania terenów parkowych, wybiegów dla psów itp. dla mieszkańców na terenach prywatnych chyba, że za zgodą właściciela terenu.

Plan nakłada obowiązek zachowania i uzupełnienia zieleni wysokiej w formie szpaleru wzdłuż ul. Ledóchowskiego oraz wprowadzenie zieleni wysokiej od zachodniej strony w formie szpaleru, jak oznaczono na rysunku planu, a obowiązkiem realizującego zapisy planu jest spełnienie tych wymogów. Ponadto w obszarze wskazanym dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz programu zieleni uzupełniającej co ma zapewnić odpowiednie warunki zamieszkania w osiedlu.

- 10) Uwaga dotycząca konieczności wprowadzenia zmian w konstrukcji budynku położonego przy ul. Ledóchowskiego 16.

Uwaga nieuwzględniona: Planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu nie spowoduje konieczności wprowadzania zmian konstrukcyjnych w istniejących budynkach.

- 11) Uwaga dotycząca zmniejszenia ekspozycji światła dziennego po wybudowaniu planowanych budynków.

Uwaga nieuwzględniona: Realizacja nowej zabudowy musi spełniać odrębne przepisy dotyczące oświetlenia dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

- 12) Uwaga dotycząca niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona: warunki o zachowaniu nowej zabudowy zgodnie ze studium, w typie i wysokości zabudowy istniejącej zostały spełnione, ponieważ nowa zabudowa nie przekracza wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej w jednostkach planistycznych Z.G.19 i Z.G.20 o wysokości do 12 kondygnacji.

3. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do trzeciego wyłożenia projektu planu:

1) Uwaga dotycząca układu komunikacyjnego w rejonie osiedla Reda.

Uwaga nieuwzględniona: obecny układ komunikacyjny zaprojektowany i wykonany został z uwzględnieniem możliwości obsługi istniejących jak i projektowanych terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszaną. Ulica główna z dwiema jezdniami głównymi po dwa pasy ruchu zapewnia komunikację terenów zainwestowanych jak również daje możliwość rozwoju nowych terenów usługowych, mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych.

2) Uwaga dotycząca niezgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona: zgodnie ze studium teren znajduje się w jednostce planistycznej Z.G.19, w której funkcją dominującą są usługi hotelarstwa, handlu, gastronomii, sportu i rekreacji, a funkcją uzupełniającą jest zabudowa wielorodzinna oraz zieleń urządzona. W zasadach zabudowy ustalono realizację nowej zabudowy w typie zabudowy istniejącej. Ponieważ studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową w typie zabudowy istniejącej, musi ona nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej, istniejącej na osiedlu Reda. Zabudowa nawiązuje do zabudowy jednorodzinnej przy ul. Reczańskiej i zróżnicowanej wysokościowo zabudowy przy ul. Ledóchowskiego. Realizacja nowego osiedla z dużym udziałem terenów zielonych oraz wysokimi wskaźnikami miejsc postojowych na mieszkanie zapewni właściwy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu po byłym hotelu. W jednostce planistycznej Z.G.19 nie ma zapisów dotyczących wysokości restrukturyzowanych obiektów, które winny pozostać na dotychczasowym poziomie. Przytoczone jednostki planistyczne (Z.G.20, Z.G.21, Z.G.22) jak również zapisy obowiązujące dla tych jednostek nie dotyczą przedmiotowego terenu.

3) Uwaga dotycząca obniżenia zabudowy do 2 kondygnacji na terenach H-3, H-1 i H-2.

Uwaga nieuwzględniona: Obowiązujący obecnie plan "Gumieńce - Krakowska" dopuszcza zabudowę do 3 kondygnacji nadziemnych. Plan "Gumieńce - Krakowska 3" ustala na terenie H-1 wysokość zabudowy do 4 kondygnacji z wycofaniem czwartej kondygnacji o 3 metry w stosunku do kondygnacji trzeciej.

4) Uwaga dotycząca pozostawienia terenu H-3 wolnym od zabudowy oraz zachowanie istniejącej zieleni.

Uwaga nieuwzględniona: teren stanowi teren inwestycyjny, na którym nie prowadzono regularnej pielęgnacji zieleni przez co nastąpił niekontrolowany rozrost szaty roślinnej. Zapisy obecnie obowiązującego planu dopuszczają możliwość zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej. Projekt mpzp ustala na tym terenie 25% powierzchni zabudowy co pozwoli w większym stopniu na zachowanie istniejącej zieleni.

5) Uwaga dotycząca obniżenia wysokości planowanej zabudowy do 2 kondygnacji.

Uwaga nieuwzględniona: Obowiązujący obecnie plan dopuszcza zabudowę do 3 kondygnacji nadziemnych. Projekt planu ustala na terenie H-1 wysokość zabudowy do 4 kondygnacji z wycofaniem czwartej kondygnacji o 3 metry w stosunku do kondygnacji trzeciej. Planowana zabudowa będzie niższa od zabudowy zlokalizowanej przy ul. Ledóchowskiego 16.

6) Uwaga dotycząca zagrożeń dla mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych.

Uwaga nieuwzględniona: nowa zabudowa mieszkaniowa zaprojektowana w oparciu o parametry zabudowy ustalone w planie oraz przepisy odrębne nie będzie stwarzać realnego zagrożenia dla mieszkańców w sytuacjach nadzwyczajnych np. przy ewakuacji, która musi być zapewniona dla każdego budynku. Każda nowa inwestycja jest uzgadniana z odpowiednimi służbami na etapie projektu budowlanego w zakresie m. in. bezpieczeństwa ppoż. (drogi ewakuacyjne) itd.

7) Uwaga dotycząca ograniczonego dostępu światła do budynku przy ul. Ledóchowskiego 16.

Uwaga nieuwzględniona: plan ustala przeznaczenie, sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, a z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wynika

obowiązek spełnienia dodatkowych warunków w tym m.in. dotyczących przesłaniania, zacieniania budynków.

- 8) Uwaga dotycząca przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w przebiegu przedstawionym na załączniku nr 1 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska 3” wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2021 r. do 25 lutego 2021 r. (Projekt 1).

Uwaga nieuwzględniona: Priorytetem planu jest dostosowanie nowej zabudowy do trudnych warunków lokalnych związanych z zagęszczeniem terenu, intensywnością zabudowy czy miejscami postojowymi. Obniżenie parametrów zabudowy ma na celu zabezpieczenie odpowiedniego standardu zamieszkania dla wszystkich użytkowników osiedla.

- 9) Uwaga dotycząca przywrócenia w całości zapisów w zakresie wydzielen wewnątrznych i dopuszczalnych wysokości w treści zaproponowanej w § 7 ust. 3 uchwały oraz załącznika nr 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska 3”, w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2021 r. do 25 lutego 2021 r. oraz zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 45%.

Uwaga nieuwzględniona: nie uwzględniono zbliżenia linii zabudowy do granicy działki od strony ul. Ledóchowskiego, podniesienia wysokości zabudowy z 7 do 10 kondygnacji i zwiększenia powierzchni zabudowy z 25% na 45%, ponieważ warunki określone w projekcie planu są wypracowanym kompromisem zmierzającym do ograniczenia intensywności zabudowy dla planowanego osiedla.

- 10) Uwaga dotycząca władztwa planistycznego Gminy Miasto Szczecin.

Uwaga nieuwzględniona: z uwagi na zmianę przeznaczenia terenu zmianie uległy wszystkie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasady zabudowy i zagospodarowania ustalane są w wyniku analizy stanu istniejącego i nawiązania do uwarunkowań lokalnych. Ustalając w projekcie planu nowe warunki nie przekroczono władztwa planistycznego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo m.in. *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego*. Projekt planu poprzez ustalone parametry spełnia ww. warunek, zapewniając tym samym dostosowanie przyszłej zabudowy do istniejących uwarunkowań.

- 11) Uwaga dotycząca pomniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz ograniczenia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych Orbis SA.

Uwaga nieuwzględniona: Plan nie pomniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa użytkowania wieczystego i własności, gdyż nie pozbawia możliwości realizacji wyższej zabudowy jak również zmienia funkcję z usługowej (usługi turystyki) na mieszkaniową z dopuszczeniem usług w tym lokali usługowych o powierzchni sprzedaży do 400m². W planie „Gumieńce – Krakowska” obecnie obowiązującym, ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, natomiast w projekcie planu (III wyłożenie) wysokość jest od 3 do 7 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej z usługami wbudowanymi i dla zabudowy usługowej od 3 do 8 kondygnacji. Uwzględniając zmianę funkcji oraz parametrów zabudowy, po uchwaleniu planu wzrosną walory ekonomiczne całego terenu objętego zmianą planu.

Zapisy projektu planu nie preferują interesów faktycznych podmiotów prywatnych ponad interes prawny podmiotu, wszystkie strony uczestniczące w procesie tworzenia projektu planu są traktowane równorzędnie a celem jest kształtowanie ładu przestrzennego w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXII/919/21

Rady Miasta Szczecin

z dnia 19 października 2021 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz.922), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Krakowska 3” w Szczecinie stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.