

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/949/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 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 – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 42,4 ha ograniczony:

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G.4001.UG - pow. 0,29 ha,
- 2) Z.G.4002.MW,U - pow. 0,22 ha,
- 3) Z.G.4003.ZP - pow. 0,01 ha,
- 4) Z.G.4004.UC - pow. 2,73 ha,
- 5) Z.G.4005.ZI - pow. 1,69 ha,
- 6) Z.G.4006.P,U - pow. 8,93 ha,
- 7) Z.G.4007.ZD - pow. 5,18 ha,
- 8) Z.G.4008.P,U - pow. 5,40 ha,
- 9) Z.G.4009.UC - pow. 9,09 ha,
- 10) Z.G.4010.E - pow. 0,005 ha,

- 11) Z.G.4011.TSB - pow. 0,04 ha,
- 12) Z.G.4012.KD.G - pow. 6,42 ha,
- 13) Z.G.4013.KD.D - pow. 0,75 ha,
- 14) Z.G.4014.KD.D - pow. 1,54 ha,
- 15) Z.G.4015.KK - pow. 0,15 ha.

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

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie w dzielnicy Zachód,
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce,
- 3) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol terenu oznaczający:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - b) P,U - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła,
 - c) UG - teren zabudowy usługowej gastronomicznej,
 - d) UC - tereny zabudowy usługowo-handlowej – objekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) ZD - teren ogrodów działkowych,

- f) ZP - teren zieleni urządzonej, przydomowej,
- g) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
- h) E - teren stacji transformatorowej,
- i) TSB - teren stacji bazowej telefonii,
- j) KD.G - teren dróg publicznych – ulica główna,
- k) KD.D - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- l) KK - teren kolejowy.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu, oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem:

- 1. KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia

dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej; w pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną;
- 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 na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) **śłup reklamowy** – nośnik informacji, urządzenie reklamowe w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 9) **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, w tym tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 10) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo – rowerowy;
- 11) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg wewnętrznych;
- 12) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponaddziesięcioletnie 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:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem; zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic;
- 2) uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 5) ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, za wyjątkiem terenu Z.G.4007.ZD;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących:
 - a) na tle i wśród szpalerów drzew przyulicznych i zieleni,

- b) w miejscach, w których tablice reklamowe i urządzenia reklamowe emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych; zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;
- 3) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary, a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 4. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskwiat i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 4) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskwiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wolno stojące, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) budynki istniejące niespełniające ustaleń planu, mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 8) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 9) 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) magistrali wodociągowej 5,0 m,
 - b) magistrali ciepłej 2,0 m,
 - c) kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m;
- 10) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 11) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie ulica Z.G.4012.KD.G (ul. Południowa);
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (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.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	2 mp / 100 mieszkań	0,2 mp / 1 mieszkanie
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp / 10 łóżek	1 mp/ obiekt	1,5 mp/ 10 łóżek
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m ²	3 mp / 100 m ² pow. sprzedaży	4 mp / obiekt	0,2 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych
6.	Biura, urzędy, banki	2 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	0,3 mp / 1 gabinet, kancelarię
8.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 mp / 100 użytkowników plus	1 mp / 100 korzystających	0,3 mp / 100 użytkowników

		4 mp dla autokarów	jednocześnie	
9.	Usługi rzemieślnicze	2 mp / 10 zatrudnionych	1 mp / 50 zatrudnionych	5 mp / 100 zatrudnionych
10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
11.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
12.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
13.	Salon konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp / 100 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1,25 mp / 100 miejsc
14.	Ogrody działkowe	1 mp / 3 ogrody	2 mp / zespół ogrodów	nie określa się
15.	Targowiska, hale targowe	4 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / 1000 m ² pow. całkowitej	0,5 mp / 100 m ² pow. całkowitej
16.	Usługi różne	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp / 100 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych oraz wydzielenia wewnętrznego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej ze zrzutem do istniejącego rowu i rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości 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 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i rowu melioracyjnego;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

- 12) 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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) 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.;
- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) 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;
- 16) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 17) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 18) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 20) 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;
- 21) 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;
- 22) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepłna 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 24) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 25) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 26) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.**

§ 7. Teren elementarny Z.G.4001.UG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa gastronomiczna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,6;
- 5) dopuszcza się 1 wolno stojącą tablicę reklamową/urządzenie reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4014.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenu Z.G.4002.MW,U i Z.G.4004.UC;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4012.KD.G, Z.G.4014.KD.D, Z.G.4001.UG;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 8. Teren elementarny Z.G.4002.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterze budynku.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 20 % powierzchni terenu elementarnego;

- 2) przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) budynek kryty dachem płaskim; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynku;
- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 24,0 m, do 7 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,7 – 4,0;
- 5) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku w poziomie parteru;
- 6) dopuszcza się 1 wolno stojącą tablicę reklamową/urządzenie reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Z.G.4014.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren Z.G.4001.UG;
- 3) nie obowiązuje wymóg lokalizacji miejsc postojowych.

6. 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.4014.KD.D, Z.G.4001.UG, Z.G.4004.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 9. Teren elementarny Z.G.4003.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, przydomowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 10. Teren elementarny Z.G.4004.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-handlowa, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji sklepów branży spożywczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45 %;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 0,9;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 6) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 7) dopuszcza się łącznie 3 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 8) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku;
- 9) dopuszcza się urządzenie reklamowe w formie pionowego słupa lub wolno stojącą konstrukcję o wysokości do 11,0 m, służącą umieszczeniu logo, o łącznej powierzchni ekspozycyjnej dwustronnie nie większej niż 12 m²;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących od strony ul. Południowej, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Południowej a linią zabudowy;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: ZG.4013.KD.D, Z.G.4014.KD.D oraz poprzez teren Z.G.4001.UG;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4012.KD.G, Z.G.4013.KD.D, Z.G.4014.KD.D, Z.G.4001.UG, Z.G.4004.UC, Z.G.4010.E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.

§ 11. Teren elementarny Z.G.4005.ZI

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i ciągów spacerowych jako niezbędnego wyposażenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 4) istniejące ogrody działkowe do likwidacji; dopuszcza się dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele ustalone w planie;
- 5) w części zachodniej terenu ustala się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dojazd z terenu: Z.G.4013.KD.D oraz z ulic: Chlebowej i Łanowej, położonych poza granicami planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 12. Teren elementarny Z.G.4006.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła wraz z obiektami obsługi administracyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarką odpadami typu: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 2,0;
- 5) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych w pasie o szer. 40 m wzdłuż granicy z terenem Z.G.4014.KD.D;
- 7) dopuszcza się łącznie 4 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 8) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.4013.KD.D i Z.G.4014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4013.KD.D, Z.G.4014.KD.D, Z.G.4004.UC, Z.G.4006.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali wodociągowej w pasie technicznym;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny Z.G.4007.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70% powierzchni działki ogrodniczej;
- 2) zakazuje się pogarszania stosunków wodnych;
- 3) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 4) zakazuje się działalności powodujących uruchomienie procesów erozyjnych;
- 5) teren objęty SZM, o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 6) zakazuje się nasadzeń roślinności średniej i wysokiej pod linią napowietrzną wysokiego napięcia.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m przy dachach stromych i 4,0 m przy dachach płaskich;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4014.KD.D, Z.G.4007.ZD lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej tłocznej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej w pasie technicznym określonym w

§ 6. ust. 3 pkt 9;

5) dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia terenu związanego z użytkowaniem ogrodów działkowych.

§ 14. Teren elementarny Z.G.4008.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;

3) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z gospodarką odpadami typu: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.;

4) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KPS.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m;

3) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 2,0;

5) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;

6) dopuszcza się łącznie 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;

7) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu Z.G.4014.KD.D;

2) ustala się dojazd do terenów Z.G.4011.TSB i Z.G.4015.KK;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4014.KD.D, Z.G.4008.P,U, Z.G.4009.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali wodociągowej w pasie technicznym;
- 4) ustala się likwidację oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się likwidację stacji transformatorowej SN/nn;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KPS ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.

§ 15. Teren elementarny Z.G.4009.UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-handlowa, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki nr 4 z obrębu 2151: 10%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4 z obrębu 2151: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi; dopuszcza się inną geometrię dachów nad wejściami do budynków;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,9;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów tymczasowych o wysokości do 9 m, krytych dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 8) dopuszcza się łącznie 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu;
- 9) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4012.KD.G, Z.G.4014.KD.D, Z.G.4009.UC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów deszczowych; rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych i podczyszczalni wód deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny Z.G.4010.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.4013.KD.D;

2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny Z.G.4011.TSB

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja bazowa telefonii, masztów antenowych i radiowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

2) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dojazd poprzez teren Z.G.4008.P,U;

2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.4014.KD.D, Z.G.4008.P,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji bazowej telefonii komórkowej.

§ 18. Teren elementarny Z.G.4012.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) w pasie rozdzielającym jezdnie;

b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 150 m;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe, obustronne chodniki i ścieżka rowerowa;
- 2) na odcinku Rondo Uniwersyteckie, Cukrowa ustala się przebieg trasy tramwajowej;
- 3) na odcinku Rondo Uniwersyteckie, Południowa w kierunku gminy Kołbaskowo dopuszcza się przebieg trasy tramwajowej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny Z.G.4013.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby terenu Z.G.4004.UC.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 20. Teren elementarny Z.G.4014.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 21. Teren elementarny Z.G.1015.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: transport kolejowy wraz z obiektami i urządzeniami.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 2.

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

- 1) zagospodarowanie terenu wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z transportem kolejowym realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się dojazd poprzez teren Z.G.4008.P,U.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej w pasie technicznym.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

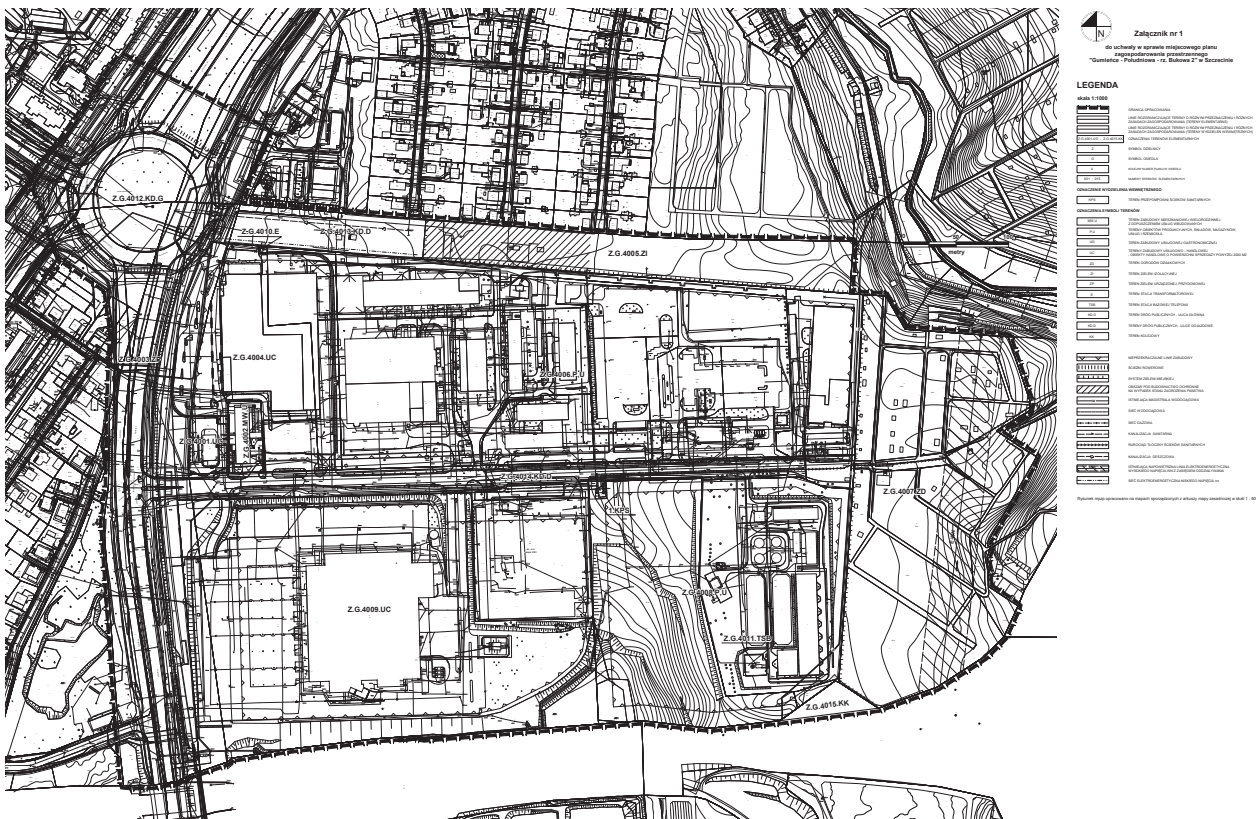
§ 22. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr VI/136/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 05 marca 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 40 z 30.03.2007 r. poz. 4661).

§ 23. 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.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 25. 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 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2016r.



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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	Z.G.4007.ZD	Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2	Z.G.4012.KD.G	Ul. Południowa, Rondo Uniwersyteckie – ulica główna. Na odcinku Rondo Uniwersyteckie do ul. Cukrowej budowa torowiska tramwajowego. Na dalszym odcinku ul. Południowej w kierunku gminy Kołbaskowo dopuszcza się budowę trasy tramwajowej. Budowa kanalizacji deszczowej.
3	Z.G.4013.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa. Budowa jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik. Budowa kanalizacji deszczowej.
4	Z.G.4014.KD.D	Istniejąca ulica dojazdowa. Budowa jednostronnego chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
5	Z.G.4008.P,U	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478, poz. 774, poz. 881, poz. 933, poz. 1045, poz. 1223, poz. 1434, poz. 1593, poz. 1688, poz. 2278), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa - rz. Bukowa 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa - rz. Bukowa 2” w Szczecinie wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2015 r. do 09 grudnia 2015 r.

2. W terminie wniesiono 1 uwagę zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższą uwagę dnia 08 stycznia 2016 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi, dotyczącej poniższych zagadnień:

1. Umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenu Z.G.4004.U.C od strony ulicy Południowej z terenu Z.G.4003.ZP, na podstawie uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego nr IE.7024/7217/2015.SK z dnia 02.06.2015 r. - teren przy ul. Południowej 21 (działki geodezyjne nr 10/2, 2/11 i 2/15 z obrębu 2151 - teren elementarny Z.G.4004.UC i Z.G.4012.KD.G).

Uwaga nieuwzględniona.

(Błąd Wnioskodawcy, nie chodzi o dostęp z terenu Z.G.4003.ZP, a z terenu Z.G.4012.KD.G).

Proponowany zjazd z ul. Południowej miałby się znajdować pomiędzy skrzyżowaniami: Rondo Uniwersyteckie, a ulicą z sygnalizacją świetlną (ul. Południowa – boczna). Odległość między nimi wynosi ok. 190,0 m. Na tym odcinku znajdują się dwa pasy ruchu oraz pas przyspieszający. Z uwagi na klasę techniczną ul. Południowej, tj. ulicy głównej, należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdów z innych dróg niższej klasy technicznej, co zostało zapewnione w planie. Ustalenia komunikacyjne planu zapewniają obsługę sklepu Castorama z terenów: Z.G.4013.KD.D, Z.G.4014.KD.D oraz poprzez teren Z.G.4001.UG, tak więc wnioskowany dodatkowy zjazd do obsługi sklepu Castorama nie jest niezbędny, ponieważ 3 istniejące zjazdy zapewniają odpowiednią obsługę komunikacyjną obiektu.

2. Umożliwienie budowy obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarze terenu Z.G.4006.P.U - teren przy ul. Południowej - bocznej (działki geodezyjne nr 2/6, 2/12, 2/13, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, z obrębu 2151).

Uwaga nieuwzględniona.

Tereny o symbolu P,U to tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła. W obowiązującym mpzp „Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa” zarówno teren Z.G.4006.P,U jak i Z.G.4008.P,U mają ustaloną lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m². W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszar, na którym znajduje się teren elementarny Z.G.4006.P,U nie jest zakwalifikowany do obszarów, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W obrębie działek nr 2/13 i 2/16, zmieniono zapis ograniczający powierzchnię sprzedaży dla obiektów handlowych do 1000 m² na zapis umożliwiający realizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

3. 1) umożliwienie realizowania tablic reklamowych o wymiarach 2.5x5.2 m i wysokości do 2.5 m - teren przy ul. Południowej 21 (działki geodezyjne nr 10/2, 2/11 i 2/15 z obrębu 2151 – teren elementarny Z.G.4004.UC).

Uwaga nieuwzględniona.

Dopuszcza się łącznie 3 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne, o powierzchni ekspozycji do 2,2 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu. Dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynku. Dopuszcza się urządzenie reklamowe w formie pionowego słupa lub wolno stojącą konstrukcję o wysokości do 11,0 m, służącą umieszczeniu logo, o łącznej powierzchni ekspozycyjnej dwustronnie nie większej niż 12 m². Zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących od strony ul. Południowej, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Południowej a linią zabudowy. Zgodnie z polityką miasta, mającą na celu porządkowanie przestrzeni publicznej, ograniczono parametry dopuszczalnych reklam w zakresie ich ilości i gabarytów.

2) umożliwienie realizowania totemów reklamowych o wysokości do 25 m.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Dodano ustalenie: „*Dopuszcza się urządzenie reklamowe w formie pionowego słupa lub wolno stojącą konstrukcję o wysokości do 11,0 m, służącą umieszczeniu logo, o łącznej powierzchni ekspozycyjnej dwustronnie nie większej niż 12 m².*”

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa 2" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIII/949/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 42,4 ha, położony w obszarze osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód. Cały obszar planu znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa" (Uchwała Nr VI/136/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 05 marca 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa").

Obecnie obszar planu obejmuje w części tereny niezabudowane, m.in. teren ogrodów działkowych "Nad Bukową", "Mleczarz" i "Południe", które stanowią w przewadze działki rekreacyjne i są zlokalizowane w sąsiedztwie korytarza ekologicznego rzeki Bukowej. Wzdłuż ul. Południowej - bocznej zlokalizowane są obiekty usługowe (sklepy: Makro, Castorama, restauracja McDonalds, drukarnia Totem).

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek: ZWiK Szczecin, RE Development Sp. z o.o. z Warszawy, Castim Sp. z o.o., Urzędu Miasta Szczecin - Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Black Red White SA z siedzibą w Biłgoraju.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) dopuszczenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o większej powierzchni sprzedaży dla działek po byłej mleczarni przy ul. Południowej - bocznej (teren elementarny Z.G.4006.P,U) - zmiana z max. 1000 m² na max. 2000 m²;
- b) dopuszczenie możliwości lokalizacji odrębnego obiektu handlowego na działce nr 4 z obrębem 2151 (fragment terenu Z.G.4009.UC) poprzez korektę ustaleń w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnej i wysokości zabudowy dla terenu elementarnego Z.G.4009.UC;
- c) korektę ustaleń dotyczących obiektów i sieci infrastruktury technicznej, która pozwoli na planowaną przez ZWiK zmianę systemu kanalizacyjnego (odprowadzanie ścieków z ul. Południowej bocznej);
- 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

W części urbanistycznej zapewnienie ładu 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. Dopuszczono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla działki nr 4 z obrębem 2151: 10%;
- maksymalnej pow. zabudowy mieszczącej się w przedziale od 30% do 45% powierzchni działki budowlanej. Dopuszczono maksymalną pow. zabudowy w granicach działki nr 4 z obrębem 2151:

45%;

- nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 4,0.

Plan utrzymuje dotychczas ustalone w obowiązującym planie "Gumieńce - Południowa - rz. Bukowa" przeznaczenie terenu użytkowanego przez ogrody działkowe "Południe" oraz terenu po dawnej przepompowni ścieków i dawnej mleczarni na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i rzemiosła. Zmiana dla terenu Z.G.4006.P,U przy ul. Południowej - bocznej obejmuje dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (wcześniej była to powierzchnia do 1000 m²). Wprowadzenie funkcji produkcyjno-magazynowo-usługowej na terenach dotychczas niezabudowanych zwiększy dotychczasowe możliwości zainwestowania tego terenu. Przełoży się to na ożywienie gospodarcze obszaru i możliwość pozyskania nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków i zyski dla miasta.

Dla działki nr 4 z obrębu 2151 dopuszczono minimalny udział pow. terenu biologicznie czynnej 10%, maksymalną powierzchnię zabudowy 45% oraz maksymalną wysokość zabudowy dla całego terenu elementarnego Z.G.4009.UC przy ul. Południowej - bocznej: nie więcej niż 12 m. Wprowadzenie zmian dla powyższej działki, na której inwestor planuje zrealizować salon ekspozycyjno - handlowy branży meblowej, pozwoli zrealizować obiekt o optymalnych parametrach powierzchniowych, umożliwiających zaprezentowanie klientom produktów firmy w możliwie atrakcyjny sposób.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy od 3,5 m do 24,0 m. Dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy dla całego terenu elementarnego Z.G.4009.UC przy ul. Południowej - bocznej: nie więcej niż 12 m;
- kształty dachów - dla terenów: MW,U, UC, P,U ustalono dach płaski, dopuszczono inną geometrię dachów nad wejściami do budynku, dla terenu UG ustalono dachy dowolne o dowolnych parametrach, a dla terenu ZD dachy płaskie lub strome;
- elementy małej architektury, dopuszczone w terenie Z.G.4005.ZI;
- dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² (przed zmianą była to powierzchnia do 1000 m²) w terenie Z.G.4006.P,U przy ul. Południowej – bocznej.

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, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że w procedurze sporządzania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wyrażenia zgody przez Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, gdy grunty stanowią użytki rolne klas I-III.

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

W obszarze planu nie występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obecnie obowiązujący mpzp „Gumieńce – Południowa – rzeka Bukowa” pozwala na realizację zabudowy produkcyjno - usługowo - handlowej na terenach niezainwestowanych (była mleczarnia). Zmiana planu zachowuje przeznaczenie terenu i funkcje, co pozwala na stabilizację inwestycyjną. Z powodu wprowadzenia zmiany w planie możliwości inwestycyjne wzrosną na dwóch terenach, na działce nr 4 z obrębem 2151 (część terenu Z.G.4009.UC) oraz na terenie po byłej mleczarni, gdzie zwiększono pow. sprzedaży do 2000 m².

2.7. Prawo własności.

Ponad połowa terenu objętego planem (ok. 52%) jest w użytkowaniu wieczystym spółek handlowych, Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" i Polskich Kolei Państwowych. Ponadto część terenu jest w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców. Pozostałe tereny należą do Gminy Miasta Szczecin i są to działki drogowe.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu (teren elementarny Z.G.4005.ZI) wyznaczono obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

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

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

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez:

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

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

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będzie ulica Z.G.4012.KD.G (ul. Południowa).

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej oraz spoza obszaru planu. Odprowadzanie ścieków sanitarnych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Południowej, Południowej-bocznej ze zrzutem do istniejącego rowu i rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, 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 i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również 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 ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; projekt planu dopuszcza realizację sieci ciepłnej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic; 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 ciepłne, 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 został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2015 r. do 09 grudnia 2015 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 27 listopada 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 23 grudnia 2015 r. wniesiono 1 uwagę.

Na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) zawiadomiono o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

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

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

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

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

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

Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący układ uliczo – drogowy, w skład którego wchodzi ulica główna – ul. Południowa i ul. Południowa – boczna, jako droga dojazdowa do terenów inwestycyjnych. Od północnej granicy planu wyznaczony jest fragment terenu przeznaczony na drogę dojazdową - Z.G.4013.KD.D, który usprawni i zwiększy dostępność transportową terenów inwestycyjnych, produkcyjno - usługowo - handlowych.

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

5. 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.).

Studium ustala dla jednostki planistycznej, w granicach której znajduje się projektowany obszar: teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², produkcja. Jako funkcje uzupełniające wymienione są: rzemiosło, usługi, zabudowa wielorodzinna i zieleń stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne terenu. W zakresie polityki przestrzennej Studium ustala likwidację

ogrodów działkowych z przeznaczeniem na usługi, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu.

Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

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

Wpływ zmiany ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Gumieńce – Południowa – rz. Bukowa 2”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które mogą być przedmiotem ustalenia opłaty planistycznej. Pewnego wzrostu wartości nieruchomości można oczekiwać w przypadku terenu elementarnego Z.G.4006.P,U (teren po dawnej mleczarni), w którym dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m². Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości, a przekształcenia terenu wynikające z ustaleń zawartych w planie są korzystne dla właścicieli.

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 – Południowa – rz. Bukowa 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.