

UCHWAŁA NR LXII/1145/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 września 2006 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zmiana z 2006 r. Nr 45 poz. 319); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/942/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta z dn. 08.06.1998r., zm. Uchwała Nr VIII/148/2003 r. Rady Miasta z dn. 29.07.2003 r.) uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Słowieńsko” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje dwa obszary o łącznej pow. 0,3631 ha. Pierwszy obszar znajduje się przy ul. Ku Słońcu – Dworskiej, graniczy od północy z ul. Ku Słońcu, od wschodu z terenem Towarzystwa Salezjańskiego, od południa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i od zachodu z ul. Dworską. Drugi obszar położony jest przy ul. Europejskiej, ograniczony jest od wschodu terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa terenem zieleni, od zachodu i północy ul. Europejską.

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G.6001.KD.G - pow. 0,0216 ha
- 2) Z.G.6002. KSP - pow. 0,3321 ha
- 3) Z.G.6003. ZP - pow. 0,0192 ha

§ 2. Przedmiotem zmiany planu jest obszar przeznaczony na ulicę główną, stacje paliw i tereny zieleni do przyłączenia do działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Słowieńsko" w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (Uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn. 29.07.2003 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 stanowiące podstawową jednostkę strukturalną, dla której ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta Gumieńce
- 3) 6 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu
- 4) 001, 002, 003 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego
- 5) symbol terenu oznaczający:
 - a) KSP - teren stacji paliw
 - b) ZP - teren zieleni urządzonej
 - c) KD.G - teren dróg publicznych – ulica główna.

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

4. 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 parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe 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) **Ekologiczny System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczającą obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 4) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się 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.

- 5) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym.
- 6) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także sztyld o powierzchni do 0,3 m².
- 7) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielnny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii wraz z masztami oraz urządzeń nadawczych i anten nadawczo-odbiorczych telefonii komórkowej i radiowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się – bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań - możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;
- 3) w granicach działek budowlanych dopuszcza się zwiększenie zasobu zieleni;

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

- 1) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego określoną na rysunku zmiany planu, w granicach której występuje wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka (komponowane założenia zieleni: parki, cmentarze, obsadzenia ulic), podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 3) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (nie dotyczy wejść do pomieszczeń technicznych).

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego;
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczających tereny elementarne.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
 - a) Z.G.6001.KD.G (ul. Ku Słońcu) - połączenie z gminą Dobra oraz obszarem śródmieścia,
 - b) Ulice Dworska i Krzywa (usytuowane poza granicami planu) – połączenie z siecią ulic osiedla Gumieńce ,
- 3) zapotrzebowanie na miejsca postojowe oblicza się w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulicy wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy 150-180 mm w ulicach: Ku Słońcu i Dworskiej oraz magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm w ulicy Ku Słońcu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 1,60 m poprzez istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,40/0,60 m w ulicy Dworskiej oraz istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,30 m w ulicy Ku Słońcu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych do istniejącego kolektora ogólnospławnego o średnicy 0,40/0,60 m w ulicy Dworskiej i kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,30 m w ulicy Ku Słońcu;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 mm w ulicy Dworskiej i o średnicy 250 mm w ulicy Ku Słońcu;

- 7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej magistrali ciepłej o średnicy 2 x 700 mm w ulicy Ku Słońcu oraz poprzez lokalne źródła ciepła;
- 8) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 9) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych modernizacji;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w ulicy Ku Słońcu;
- 11) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 7. Teren elementarny Z.G.6001.KD.G

1. ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: droga publiczna – ulica główna. Inwestycja celu publicznego. Pas terenu na poszerzenie pasa drogowego ulicy Ku Słońcu.

2. ustalenia ekologiczne:

Wzdłuż ulicy wprowadza się pas zieleni.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

4. ustalenia zasad parcelacji:

Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0 do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej i zieleni niskiej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca magistrala ciepła o średnicy 2 x 700 mm do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy,
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,25 m do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy,
- 3) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV i 0,4 kV.

§ 8. Teren elementarny Z.G.6002.KSP

1. ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych oraz stacja gazu płynnego wraz z myjnią dla samochodów osobowych.

2. ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje wprowadzenie od strony terenów zabudowy mieszkaniowej zieleni zimozielonej odpornej na zanieczyszczenia;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia przepuszczalna w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) zakazuje się wycinki istniejącego wartościowego drzewostanu. Dopuszcza się cięcia sanitarne;
- 4) południowa część terenu objęta ESZM.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,0 m;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu możliwa od Z.G.6001.KD.G (ul. Ku Słońcu) oraz ul. Dworskiej;
2) realizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie następujących wskaźników:

- a) stacja paliw płynnych i stacja gazu płynnego – 5 miejsc postojowych/1 obiekt
- b) myjnia samochodowa – 2 miejsca postojowe/1 stanowisko do mycia.

6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu w ulicach: Ku Słońcu i Dworskiej;
2) istniejące obiekty i sieci inżynierskie do zachowania z możliwością rozbudowy i przebudowy.

§ 9. Teren elementarny Z.G.6003.ZP

1. ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej, przydomowa.

2. ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obszar objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. ustalenia zasad parcelacji:

1) obszar do przyłączenia do przylegających działek nr 10 i 11 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych przy ul. Krzywej 37 i 35;
2) dopuszcza się podział terenu na dwie działki. Granica pomiędzy działkami wyznaczona poprzez przedłużenie granicy pomiędzy działkami 10 i 11 do ul. Europejskiej.

5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd do terenu z ulicy Krzywej poprzez działki nr 10 i 11;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 10. Grunty rolne posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:

1) Decyzja Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej, znak: GZU.pg.0602/Z-81101/89 z dnia 02 lipca 1989 r. w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina;

2) Zgoda Wojewody Szczecińskiego, znak: G.r.16/7091/64/89 z dnia 10 października 1989 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne na terenie miasta Szczecina gruntów rolnych pod realizację programu budownictwa mieszkaniowego, komunikację, usługi oraz inwestycje przemysłowe.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla obszarów objętych zmianą planu.

§ 12. Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą traci moc Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Słowieńsko” w Szczecinie, uchwalony Uchwałą Nr X/198/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 października 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. nr 106 poz. 1806).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra