

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... r.**

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

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

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

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

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

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

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

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

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

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

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

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,

b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,

c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

5) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

6) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;

7) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej na poziomie terenu, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego – 200 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla obszaru planu

#### § 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

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

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

## **4. Ustalenia komunikacyjne:**

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

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

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

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

- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

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

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z głównych sieci rozdzielczych w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;

3) system wodociągowy należy realizować:

a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,

b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej i kolektorów deszczowych w ulicach poza obszarem planu: Reczańskiej, Bronowickiej, Antoniego Ledóchowskiego, Profesora Ludwika Janiszewskiego;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;

11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;

12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:

a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru;

13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 18) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii, zmniejszające wodochłonność;
- 19) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu**

#### **§ 7. Teren elementarny Z.G.5166.MW,U**

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

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

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

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

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

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

- wycofanie ściany frontowej budynku na głębokość min. 5 m,
  - wycofanie ściany frontowej budynku na jego długości nie mniejszej niż 40%;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, dachami zielonymi;
- 6) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

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

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

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

### **§ 8. Teren elementarny Z.G.5167.UT**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i usługi towarzyszące;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**



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

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

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

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

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

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

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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