

**UCHWAŁA NR XIX/444/16
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 17 maja 2016 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Duńska 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 XV/367/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje siedem obszarów o łącznej powierzchni 11,15 ha:

- 1) w rejonie ulic Kredowej i Podbórzańskiej, w sąsiedztwie Jaworowego Stawu – 4,48 ha;
- 2) w rejonie ulicy Ostoi Zagórskiego, u zbiegu z ulicą Szczecińską – 1,86 ha;
- 3) w rejonie ulicy Rosponda – 0,43 ha;
- 4) w rejonie ulicy Feniksa – 2,33 ha;
- 5) w rejonie ulicy Rostockiej, u zbiegu z ulicą Szczecińską – 0,98 ha;
- 6) w rejonie ulicy Szczecińskiej, u zbiegu z ulicą Poznańską – 0,86 ha;
- 7) w rejonie ulicy Wieczorowskiego – 0,21 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

1)	P.W.2201.U	pow.	0,60 ;
2)	P.W.2202.MN	pow.	1,65 ;
3)	P.W.2203.KD.D	pow.	0,08 ;
4)	P.W.2204.UO/ZP	pow.	3,47 ;
5)	P.W.2205.U	pow.	0,30 ;
6)	P.W.2206.MN	pow.	0,21 ;
7)	P.W.2207.MN,MW,U	pow.	0,58 ;
8)	P.W.2208.MW,U	pow.	0,13 ;
9)	P.W.2209.KD.L	pow.	0,20 ;
10)	P.W.2210.U	pow.	0,27 ;
11)	P.W.2211.MN	pow.	0,79 ;
12)	P.W.2212.MW,U	pow.	0,60 ;
13)	P.W.2213.MN	pow.	0,43 ;
14)	P.W.2214.U,MZ	pow.	0,50 ;
15)	P.W.2215.U	pow.	0,10 ;
16)	P.W.2216.MN,U	pow.	0,38 ;

17) **P.W.2217.MW,U** pow. 0,86 ;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska 2” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy 1 i 2 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 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 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.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) W - litera oznaczająca osiedle Warszewo;
- 3) 8 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,..... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - c) MN,MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
 - d) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - e) U - teren zabudowy usługowej;
 - f) U,MZ - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów zamieszkania zbiorowego;
 - g) UO/ZP – teren usług oświaty i zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi;
 - h) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
 - i) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna.

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:

- 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 inżynieryjne.

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

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

7. Ilustracja możliwego podziału gruntu, określona na rysunku planu, przedstawia wyłącznie jeden z wielu możliwych wariantów podziału danego terenu na działki.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **gatunki rodzime** – gatunki miejscowe, szczególne dla danego ekosystemu, zbiorowiska lub siedliska;
- 5) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młochy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 8) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.: a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku dla funkcji podstawowej, wskazanej dla terenu. Przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków sytuowanych na działce;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 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, 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 14) **rewitalizacja** – wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 15) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi,

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

- 16) **ścieżka rowerowa** –wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząd dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 19) **zielen urządzona, zielen parkowa** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 20) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 21) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się sytuowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) placów składowych na otwartej przestrzeni;
- 2) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

- b) usług związanych ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.) oraz terenów zabudowanych na których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ewentualna regulacja brzegów wód otwartych powinna odbywać się w ramach ich naturalnego koryta z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych;
- 5) dla nasadzeń drzew i krzewów w pasach drogowych, na terenach naziemnych parkingów i garaży obowiązuje zastosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 6) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzonej w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 7) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach;
- 10) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 11) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 12) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych zbiornika wodnego i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 13) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 14) w odniesieniu do zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) na działkach inżynierskich urzędzeń sieciowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 16) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczynienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 2) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,0 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 3) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 4) 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 nie wystających poza lico budynku;
- 5) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub sytuować w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np. w otoczeniu zwartej zieleni;
- 6) ogrodzenia od strony dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) ogrodzeń o cechach zabytkowych, pochodzących sprzed 1950 r, przeznaczonych w planie do utrzymania i rekonstrukcji,
 - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe,
 - c) ogrodzeń obiektów sportu;

- 7) nowe stacje transformatorowe realizowane na terenach usług lub zabudowy mieszkaniowej należy realizować:
- a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
 - b) w formie wolno stojącej - wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki;
- 8) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem:
- a) szyldów sytuowanych na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, montowanych równolegle lub prostopadle do płaszczyzny elewacji, przy czym łączna powierzchnia szyldów na elewacji, nie może być większa niż 5% jej powierzchni,
 - b) szyldów w formie wolno stojącej na terenie P.W.2204.UO/ZP,
 - c) tablic reklamowych umieszczanych na kioskowiatach i wiatach przystankowych w terenach dróg publicznych,
 - d) wolno stojących masztów flagowych, tablic z informacjami dotyczącymi obiektów realizowanych w ramach programów unijnych lub programów regionalnych, tablic zawierających informacje miejskie takich jak: informacje o lokalnych zabytkach, wydarzeniach historycznych, obiektach przyrodniczych, witacze, mapy;
- 9) dla szyldów sytuowanych na budynkach obowiązuje:
- a) dostosowanie formy szyldu lub grupy szyldów do zasadniczych, pionowych lub poziomych elementów kompozycji elewacji np. umieszczanie równoległe do linii gzymsu nad kondygnacją, na linii wyznaczonej przez dolne krawędzie okien, umieszczanie grupy szyldów jeden nad drugim w równej linii, równoległe do krawędzi ściany budynku,
 - b) montowanie szyldów na pojedynczej elewacji w zwartej grupie;
- 10) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe dopuszczone w planie sytuuje się z wyłączeniem:
- a) ogrodzeń, murów oporowych, balustrad,
 - b) pasów rozdzielających jezdnie dróg,
 - c) pasów zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg,
 - d) miejsc, w których tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe mogłoby powodować ograniczenia w prowadzeniu lub utrzymaniu sieci inżynierskich lub utrudniać ruch drogowy,
 - e) miejsc, w których światło tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych;
- 11) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne, warunkuje się:
- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 12) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura

telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);

- 13) powierzchnię całkowitą zabudowy służącą do obliczania wskaźnika intensywności zabudowy oblicza się jako sumę powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 14) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;
- 15) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się maksymalną odległość od poziomego terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 16) w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakowa wysokość okapu dachu przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 17) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynków, w których będzie kontynuowana dotychczasowa funkcja, inna niż ustalona w planie, wyłącznie w celu realizacji urządzeń, dociepleń lub innych elementów programu architektonicznego budynku, niezbędnych do jego funkcjonowania;
- 18) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach planu,
 - b) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji;
- 19) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzenny uznany za szczególnie wartościowy, stanowiący materialne świadectwo historii dawnej wsi Warszewo. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ochronie podlegają:
 - a) historyczna kompozycja przestrzenna owalnicy z drogami i układ nawsia (placu tworzącego zamknięte, jednorodne wnętrze w centralnej części dawnej wsi) z wypełniającą i obudowującą go zabudową oraz zespołami zieleni,
 - b) zespół neogotyckiego kościoła na terenie dawnego cmentarza, stanowiący dominantę krajobrazową,
 - c) różnorodne formy zabudowy mieszkalnej (zlokalizowanej we frontowych częściach posesji) wraz z przynależnymi im podwórzami, obudowanymi zabudową gospodarczą, na tyłach działek,

- d) tradycja lokalizowania: wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej typu wiejskiego wzdłuż frontowych granic parceli o linii zabudowy nieznacznie odsuniętej dla ukształtowania przedogródków bezpośrednio na granicy lub wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej kamienicy czynszowej bezpośrednio na frontowej granicy parceli,
 - e) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul.Poznańskiej (z zachowaną nawierzchnią brukową) i ul.Szczecińskiej - budujących lokacyjną strukturę przestrzenną owalnicy,
 - f) historyczna parcelacja działek;
- 21) dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określonej na rysunku planu, ustala się:
- a) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej - skala zabudowy nowych obiektów realizowanych wzdłuż ulic Szczecińskiej i Rostockiej dostosowana do skali zabudowy przyulicznej kształtującej historyczną kompozycję przestrzenną owalnicy z dominantą kościoła w centrum;
 - b) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych, określonych w planie, z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi oraz z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
 - c) utrzymanie i odtwarzanie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów własnościowych lub poprzez ich uwidocznienie w terenie (ogrodzenia, mała architektura) - zgodnie z przebiegiem historycznych parcelacji określonych w planie,
 - d) utrzymanie historycznego układu ulic i placów; zachowanie geometrii i przekrojów historycznego układu ulic;
- 22) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu dla których, w przypadku ich rozbiórki, obowiązuje nakaz:
- a) wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków,
 - b) odtworzenia w pierwotnej lokalizacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 23) ustala się obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujący tereny: P.W.2204.UO/ZP (częściowo - obszar działki nr 56/9 z obrębem 3065), P.W.2205.U, P.W.2207.MN,MW,U, P.W.2208.MW,U, P.W.2209.KD.L, P.W.2210.U, P.W.2211.MN, P.W.2212.MW,U, P.W.2214.U,MZ, P.W.2215.U, P.W.2216.MN,U, P.W.2217.MW,U, gdzie:
- a) ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania mające na celu ochronę wartości historycznych obszaru i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności zachowanie określonych parametrów uzupełnień zabudowy historycznej oraz określenie warunków adaptacji obiektów o wartościach zabytkowych dla nowych funkcji,
 - b) zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób realizacji zamierzeń związanych z podniesieniem standardu zabudowy w celu poprawy jakości życia mieszkańców;
- 24) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;

- 25) wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, który uniemożliwia dostęp do cieków lub rowu w celu konserwacji;
- 26) ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wzwyż – 6,0 m;
- 27) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 28) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 29) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm - 3,0 m oraz od kolektorów kanalizacyjnych i skanalizowanych cieków 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 30) dla działalności w zakresie usług motoryzacyjnych (np. myjnie, warsztaty naprawcze, usługi lakiernicze, usługi wulkanizacyjne, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon) lokalizowanej na działce wspólnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się nie więcej niż jedno stanowisko serwisowe;
- 31) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i inżynierskie urządzenia sieciowe.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi publicznej: 20 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogi publicznej: 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni;
- 4) ustalenia ust.3 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice oznaczone w planie: P.W.2203.KD.D, P.W.2209.KD.L oraz ulice Kredową, Rostocką, Podbórzeńską i Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, znajdujące się poza planem;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 i 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 przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,2 mp/1 mieszkanie	1,2 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań
3.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	nie określa się	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1,25 mp /100 miejsc hotelowych	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp
5.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp/10 łóżek	2 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	2mp/100 łóżek	1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek
7.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/100 łóżek	1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt
8.	Sklepy i domy towarowe o pow. sprzedażowej do 1000m ²	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedażowej	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedażowej	1 mp/500 m ² pow. sprzedażowej
9.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	0,5 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (hale targową)
10.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej	2 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/obiekt
11.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych
12.	Biura, urzędy, banki	0,6 mp /100 m ² pow. użytkowej	2 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej
13.	Przychodnie	0,2 mp/1 gabinet	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów

14.	Kościóły, kaplice	nie określa się	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt
15.	Domy kultury	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	4 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp
16.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	0,3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	20 mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1,5 mp /1 sala dydaktyczna	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 mp /1 sala dydaktyczna	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę
19.	Obiekty dydaktyczne	5 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	10 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
20.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się
21.	Biblioteki	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp
22.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp, ale minimum 2mp/25 dzieci	2 mp/25 dzieci	1mp/obiekt
23.	Kliniki	0,2 mp/10 łóżek	4 mp/10 łóżek	2 mp/100 łóżek
24.	Hurtownie, magazyny	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/10 zatrudnionych	1 mp/100 zatrudnionych na jednej zmianie
25.	Rzemiosło	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
26.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się
27.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	5mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się
28.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się
29.	Baseny pływackie (bez miejsc dla widzów)	1 mp/10 miejsc w szatni dla korzystających	1 mp/15 miejsc w szatni dla korzystających	2 mp/obiekt
30.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie
31.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie
32.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	4 mp/1 kort	nie określa się

33.	Sale konferencyjne	1,25 mp/100 miejsc	10mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc
34.	Ogród botaniczny	0,5 mp/1000 m ²	1/5 użytkowników	1 mp/ogród
35.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie
36.	Usługi różne	0,2 mp /100 m ² pow. użytkowej	1 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 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 1 i 2 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) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu poddaszy nie mieszkalnych na cele mieszkalne,
 - e) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) 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;
- 11) 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 obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy oraz pasy techniczne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 21;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych lub głównych sieci rozdzielczych w ul. Szczecińskiej i ulic: Podbórzeńska, Kredowa, Ostoi-Zagórskiego, Rostocka, Rosponda, Wieczorowskiego (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu;
 - 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 do kanalizacji sanitarnej w ul. Szczecińskiej i ulic: Podbórzeńska, Kredowa, Ostoi-Zagórskiego, Rostocka, Rosponda, Wieczorowskiego (poza granicą planu) lub poza obszar planu;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ul. Szczecińskiej i ulic: Podbórzeńska, Kredowa, Ostoi-Zagórskiego, Rostocka, Rosponda, Wieczorowskiego (poza granicą planu) lub poza obszar planu z zrzutem do cieków, rowów melioracyjnych oraz Jaworowego Stawu po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
 - 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
 - 11) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w

- ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
 - 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
 - 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej, pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
 - 15) 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., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 17) 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;
 - 18) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - 19) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 20) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
 - 21) 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;
 - 22) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
 - 23) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
 - 24) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

- 25) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 26) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 27) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.W.2201.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon,
 - d) placów składowych na otwartej przestrzeni.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) wzdłuż granicy przyległej do terenu zabudowy mieszkaniowej P.W.2202.MN obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni w formie szpaleru wysokich krzewów z gatunków rodzimych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,6;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 30 stopni;
- 6) dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 15 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: nie mniejsza niż 4,5 m,
 - c) główna kalenica dachu stromego równoległa do obowiązującej linii zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.2203.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy zbiorczej znajdującej się poza granicą planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.2203.KD.D, P.W.2201.U lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny P.W.2202.MN

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) na części terenu o zwartej powierzchni nie mniejszej niż 200 m² obowiązuje:
 - a) zachowanie dostępności do terenu i zagospodarowanie go zielenią na bazie istniejących zasobów zieleni w celu umożliwienia mieszkańcom codziennej rekreacji,
 - b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące i budynki w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) budynki w zabudowie bliźniaczej sytuowane wyłącznie:
 - a) na obowiązującej linii zabudowy,
 - b) na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6; ustalenie nie dotyczy działki wydzielanej na zieleni urządzoną, o której mowa w ust.2 pkt 2;
- 7) forma dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwu lub czterospadowe; dla pozostałych budynków i wiat dopuszcza się realizację dachów o dowolnej geometrii,
 - b) nachylenie głównych połaci dachowych nie większe niż 45%;
- 8) dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy:
 - a) główne kalenice dachów równoległe do obowiązującej linii zabudowy,

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: nie mniejsza niż 4,5 m;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;

10) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojścia z terenów przyległych dróg publicznych do terenu, o którym mowa w ust.2 pkt 2, przy czym od strony planowanej drogi publicznej, przyległej do wschodniej granicy terenu (poza obszarem planu), ustala się ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.2203.KD.D oraz drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.2203.KD.D, P.W.2202.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 9. Teren elementarny P.W.2203.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne: dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 4) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie: ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 10. Teren elementarny P.W.2204.UO/ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie oświaty i zieleni urządzona z wodami powierzchniowymi;

2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zdrowia, opieki nad dziećmi, opieki społecznej, kultury, nauki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej;
- 3) zakazuje się działań prowadzących do osuwania się mas ziemnych do Jaworowego Stawu;
- 4) ustala się utrzymanie Jaworowego Stawu z możliwością wykorzystania go jako zbiornik retencyjny;
- 5) obowiązuje zachowanie zieleni szuwarowej i przywodnej wokół Jaworowego Stawu;
- 6) dopuszcza się rewaloryzację zieleni i wykonywanie nowych nasadzeń wyłącznie z gatunków rodzimych;
- 7) wzdłuż granicy przyległej do terenu zabudowy mieszkaniowej P.W.2207.MN,MW,U obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni w formie szpaleru wysokich krzewów z gatunków rodzimych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje wkomponowanie Jaworowego Stawu w układ funkcjonalny zespołu szkolno - przedszkolnego, z jednoczesnym zapewnieniem publicznego dostępu do stawu i umożliwieniem obejścia wokół Jaworowego Stawu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,6;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wysokość zabudowy w części terenu objętej strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej: nie więcej niż 9,5 m;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni;
- 9) dla budynków sytuowanych w pasie terenu o szerokości 20 m, przyległym do ulicy Podbórzańskiej ustala się kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 10) zakazuje się sytuowania pełnych ogrodzeń.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Kredowej i Podbórzańskiej znajdujących się poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy zbiorczej znajdującej się poza granicą planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.2204.UO/ZP, ul. Kredowej (poza granicą planu), ul. Podbórzańskiej (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i kanalizację rowu melioracyjnego. Wylot istniejącego rowu do Jaworowego Stawu należy zabudować w sposób zabezpieczający rozmywanie skarp;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę przepustu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu Jaworowego Stawu jako zbiornika retencyjnego.

§ 11. Teren elementarny P.W.2205.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon,
 - d) produkcji rzemieślniczej: piekarni, zakładów ślusarskich, zakładów stolarskich,
 - e) placów składowych na otwartej przestrzeni.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) wzdłuż granicy przyległej do terenu zabudowy mieszkaniowej P.W.2207.MN,MW,U obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni w formie szpaleru wysokich krzewów z gatunków rodzimych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m,
- 5) dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy:
 - a) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: nie mniejsza niż 4,5 m,

- b) długość ściany położonej na obowiązującej linii zabudowy nie większa niż 20 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,6;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni;
- 8) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Podbórzeńskiej, znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Podbórzeńskiej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nm i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny P.W.2206.MN

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) przy koronie skarpy, wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu, obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające dostęp do niezbędnej konserwacji skarpy;
- 3) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące i budynki w zabudowie bliźniaczej;
- 4) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Wieczorowskiego (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 13. Teren elementarny P.W.2207.MN,MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla której powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie przekroczy 200 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) na obszarze całej działki nr 14/7 z obrębem 3065,
 - b) na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną: w formie jednego lokalu usługowego wbudowanego w budynek mieszkalny lub dobudowanego do budynku mieszkalnego, przy czym maksymalna powierzchnia całkowita przeznaczona na cele usług nie może być większa niż 40 % powierzchni całkowitej zabudowy działki,
 - c) na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną: w formie wbudowanych w budynek mieszkalny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) stanowiska postojowe lokalizowane w terenie na potrzeby usług ustala się odgradzać od działek sąsiednich, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową, zielenią w formie zwartych szpalerów wysokich krzewów z gatunków rodzimych.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 4) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące; minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi: 8 m;
- 5) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni;
- 7) dla budynków mieszkalnych sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ulic obowiązuje:

- a) wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: od 6 m do 7,5 m,
 - c) maksymalna szerokość elewacji sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy: 18 m,
 - d) główne kalenice dachów stromych równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
 - e) zakaz lokalizacji w elewacji sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy: bram wjazdowych do garaży, balkonów, logii, wykuszy, ryzalitów, okien w układzie poziomym, okien narożnikowych, okapów dachowych wystających więcej niż 60 cm przed lico budynku;
- 8) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
- 10) dla istniejącego budynku usytuowanego na froncie działki przy ul. Kredowej 5, dopuszcza się na elewacji od strony ulicy, wyłącznie wysunięcia związane z dociepleniem budynku;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Kredowej i Podbórzeńskiej, znajdujących się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Kredowej (poza granicą planu), ul. Podbórzeńskiej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej nn, krytego kanału melioracyjnego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego.

§ 14. Teren elementarny P.W.2208.MW,U

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę obiektu o wartościach zabytkowych: budynek przy ul. Kredowej 1, dla którego obowiązuje, w części oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy,

- c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku oraz wykroju i kształtu otworów okiennych z ich symetrycznym podziałem,
 - d) odtwarzanie historycznego wystroju elewacji frontowej w przypadku odnawiania lub docieplania elewacji;
- 3) ustala się utrzymanie ozdobnego ogródka na froncie działki od strony ulic Podbórzeńskiej i Kredowej, przed obiektem o wartościach zabytkowych, położonym przy ul. Kredowej 1;
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony ulicy Podbórzeńskiej stanowi obowiązująca linię zabudowy dla nowego domu mieszkalnego sytuowanego na działce, przy obiekcie zabytkowym;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
 - 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m, przy czym wysokość górnej krawędzi dowolnej elewacji budynku mieszkalnego, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu: od 6 m do 7,5 m;
 - 7) budynki kryte dachami płaskimi lub dachami stromymi;
 - 8) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
 - 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
 - 10) zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług poza budynkiem mieszkalnym,
 - b) wolno stojących garaży na poziomie terenu, z wyłączeniem garaży zawierających co najmniej 3 stanowiska postojowe;
 - 11) dla nowej zabudowy sytuowanej w pasie terenu o szerokości 15 m, przyległym do ulic obowiązują:
 - a) ograniczenie szerokości elewacji od strony ulicy do 18 m,
 - b) zakaz lokalizacji w elewacji od strony ulicy: bram wjazdowych do garaży, balkonów, logii, wykuszy, ryzalitów, okien w układzie poziomym, okien narożnikowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Kredowej i Podbórzeńskiej, znajdujących się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Kredowej (poza granicą planu), ul. Podbórzeńskiej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę krytego kanału melioracyjnego w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny P.W.2209.KD.L

- 1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji drogi.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników, dojazdów i dojazdów do posesji, z wykorzystaniem materiałów kamiennych lub stylizowanych na kamień naturalny, w kolorystyce neutralnej (kolor szary, odcienie naturalnego kamienia, odcienie tradycyjnej cegły);
- 3) zakazuje się pomniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego na cele nie związane z komunikacją, przy czym nieutwardzony grunt rodzimy należy pokryć zielenią;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zachowanie i przebudowę istniejących dojazdów i dojazdów do posesji bez zwiększania ich szerokości,
 - b) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym łączna ilość miejsc postojowych w terenie nie może być większa niż 10;
- 5) dopuszcza się wysunięcia budynków związane z docieplaniem elewacji;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,2 m do 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszo-rowerowy.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

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

§ 16. Teren elementarny P.W.2210.U

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) placów składowych na otwartej przestrzeni.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje bogaty program zieleni na działce;
- 2) wzdłuż granicy przyległej do terenu zabudowy mieszkaniowej P.W.2211.MN obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni w formie szpaleru krzewów z gatunków rodzimych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na zabudowanych działkach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego w celu poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy, przy czym na części terenu obejmującej działki nr 24/4 i 24/5 z obrębu 3074 minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 40%.

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

- 1) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę obiektu o wartościach zabytkowych: budynek przy ul. Szczecińskiej 1, dla którego obowiązuje, w części oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) odtwarzanie historycznego wystroju elewacji frontowej w przypadku odnawiania lub docieplania elewacji;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę obiektu o wartościach zabytkowych: budynek przy ul. Szczecińskiej 2, dla którego obowiązuje, w części oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej budynku oraz wykroju i kształtu otworów okiennych z ich symetrycznym podziałem,
 - d) odtwarzanie historycznego wystroju elewacji frontowej w przypadku odnawiania lub docieplania elewacji;
- 5) ustala się utrzymanie ozdobnego ogródka na froncie działki nr 24/2 z obrębu 3074, przed budynkiem przy ul. Szczecińskiej 2;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 1,2;
- 8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 9) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, dwuspadowymi o symetrycznych połaciach i nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 35°;
- 10) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brązowy, szary;
- 11) szerokość elewacji sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy nie większa niż 21 m;
- 12) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 13) obowiązuje utrzymanie i rekonstrukcja ogrodzeń i małej architektury o cechach zabytkowych, pochodzących sprzed 1950 r.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.2209.KD.L oraz z ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego i Kredowej znajdujących się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.2209.KD.L lub w ul. Kredowej (poza granicą planu), ul. Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu).

§ 17. Teren elementarny P.W.2211.MN

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,5;
- 6) forma dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, minimum dwuspadowe; dla pozostałych budynków i wiat dopuszcza się realizację dachów o dowolnej geometrii,
 - b) nachylenie głównych połaci dachowych nie większe niż 45%;
- 7) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brązowy, szary;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego i dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu.

§ 18. Teren elementarny P.W.2212.MW,U

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z wyłączeniem części terenu położonego w granicach działek nr 22 i 23 z obrębu 3074 gdzie dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce w celu poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy działki.

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

- 1) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się utrzymanie i ochronę obiektów o wartościach zabytkowych: budynek przy ul. Szczecińskiej 3, budynek przy ul. Szczecińskiej 4, budynek przy ul. Szczecińskiej 5, dla których obowiązuje, w części oznaczonej na rysunku planu:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowych budynków oraz wykroju i kształtu otworów okiennych z ich symetrycznym podziałem,
 - d) odtwarzanie historycznego wystroju elewacji frontowych w przypadku odnawiania lub docieplania elewacji; nowe wykończenia elewacji budynku nr 4 o charakterze wystroju elewacji przy ul. Szczecińskiej 3;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) budynki mieszkalne jednoklatkowe;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,3 do 0,6;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży na poziomie terenu, z wyłączeniem garaży zawierających co najmniej 4 stanowiska postojowe;
- 10) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji usług poza budynkiem mieszkalnym;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.2209.KD.L i drogi wewnętrznej przebiegającej poza obszarem terenu, wzdłuż jego północno - wschodniej granicy;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9;
- 3) minimum 50% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) np. w formie placów postojowych lub zatok postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.2209.KD.L lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny P.W.2213.MN

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 4) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 7) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brązowy, szary;
- 8) główna kalenica budynku funkcji głównej równoległa lub prostopadła do bocznej granicy przyległej działki budowlanej położonej w tym samym terenie elementarnym.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Rosponda (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 20. Teren elementarny P.W.2214.U,MZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon,
 - d) placów składowych na otwartej przestrzeni.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni na frontach działek.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalne pokrycie obowiązującej linii zabudowy ścianami budynków w granicach działki budowlanej: 60%;
- 4) dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy Rostockiej:
 - a) szerokość elewacji frontowej od strony ul. Rostockiej do 20 m,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku lokalizowanego na działce narożnej, u zbiegu ulic Szczecińskiej i Rostockiej: minimum 200 m²;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13 m, przy czym odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu elewacji lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy: od 6 do 7,2 m, nie wyżej niż 111,5 m n.p.m.;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 1,2;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi lub dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z wyłączeniem dachów namiotowych o połaciach zbiegających się w jednym wierzchołku;
- 9) kąt nachylenia głównych połaci dachów stromych nie większy niż 35 stopni;
- 10) dla dachów stromych budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, główna kalenica równoległa do obowiązującej linii zabudowy;
- 11) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brązowy, szary;
- 12) elewacje budynków tynkowane w kolorach: beż, jasno szary, przygaszone odcienie brązu lub czerwieni; dopuszcza się wykończenie elewacji cegłą klinkierową;
- 13) w budynkach lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy zakazuje się stosowania:
 - a) okapów dachowych wystających więcej niż 60 cm przed lico budynku,
 - b) otworów okiennych w układzie poziomym,

c) okien narożnikowych;

14) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

15) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu magistrali wodociągowej 3,0 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z ulic Rostockiej i Szczecińskiej, znajdujących się poza granicą planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Szczecińskiej (poza granicą planu), ul. Rostockiej (poza granicą planu);

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej w pasie technicznym oraz likwidację magistrali wraz z pasem technicznym z możliwością budowy nowej magistrali w ul. Rostockiej (poza granicą planu) i ul. Szczecińskiej (poza granicą planu);

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci: wodociągowej i gazowej. Ustala się likwidację nieczynnej magistrali gazowej;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Teren elementarny P.W.2215.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,

b) stacji paliw płynnych,

c) placów składowych na otwartej przestrzeni.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%, przy czym dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce w celu poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy działki;

2) obowiązuje bogaty program zieleni na froncie działki.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m, przy czym maksymalna odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachów stromych nie większy niż 35 stopni;
- 7) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 1,2;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Rostockiej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Rostockiej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci gazowej.

§ 22. Teren elementarny P.W.2216.MN,U

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m, przy czym maksymalna odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni;
- 8) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 9) dopuszcza się realizację usług w istniejących budynkach gospodarczych;

- 10) realizacja usług na działkach wspólnych z zabudową mieszkaniową w formie jednego lokalu usługowego dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Rostockiej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. **Ustalenia inżynierskie:** zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Rostockiej (poza granicą planu).

§ 23. Teren elementarny P.W.2217.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce nr 52/3 z obrębem 3074, przyległej do ulicy Szczecińskiej, dopuszcza się lokalizację budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów usług:
 - a) produkcji rzemieślniczej: piekarni, zakładów ślusarskich, zakładów stolarskich,
 - b) motoryzacyjnych, w tym: myjni, warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, usług lakierniczych, usług wulkanizacyjnych, stacji diagnostycznych, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) na działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej: 50%,
 - b) na działce nr 52/3 z obrębem 3074, w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej: 40%;
- 2) w przypadku realizacji funkcji usługowej na działce 52/3 obrębem 3074 obowiązuje wykonanie nasadzeń zieleni wzdłuż granicy z działką 52/4 z obrębem 3074: zwarty szpaler wysokich, zimozielonych krzewów z gatunków rodzimych.

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

- 1) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) w granicach działki budowlanej nr 52/3 z obrębem 3074: od 0,3 do 0,8,
 - b) w granicach działki budowlanej nr 52/4 z obrębem 3074: od 0,3 do 1,2;
- 5) wysokość zabudowy terenu: do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6 lit.b;
- 6) ustala się formę zabudowy frontowej realizowanej w pasie terenu o szerokości 30 m przyległym do ulicy Szczecińskiej:
 - a) budynki wolno stojące o szerokości elewacji frontowej od 13 do 20 m, z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie kompozycji architektonicznej poszczególnych budynków, w typie określonych w planie budynków o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ulicy Szczecińskiej,
 - b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,5 m,
 - c) maksymalna odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu elewacji frontowej: 7,2 m,
 - d) wysunięcie okapu dachu poza ścianę budynku nie większe niż 0,5 m,
 - e) elewacje wykończone: klinkierem lub tynkiem w jasnych, piaskowych odcieniach lub w odcieniach bieli, przygaszonego brązu, czerwieni, zieleni,
 - f) zakazuje się sytuowania w elewacjach frontowych od strony ulicy Szczecińskiej: bram wjazdowych do garaży, balkonów, loggi, wykuszy, ryzalitów;
- 7) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni, przy czym na powierzchni nie większej niż 10% rzutu pojedynczego dachu dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego;
- 8) główne kalenice budynków sytuowanych na działce nr 52/3 z obrębem 3074 równoległe do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 9) kolor pokrycia dachów stromych: czerwony, brunatny, szary;
- 10) okna w budynkach prostokątne, w układzie pionowym, o symetrycznym podziale stolarki lub bez podziału, z wykluczeniem okien narożnikowych;
- 11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży;
- 13) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Szczecińskiej przebiegającej poza obszarem planu, oraz poprzez teren znajdujący się za północno-wschodnią granicą terenu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.2217.MW,U, ul. Szczecińskiej (poza granicą planu), ul. Poznańskiej (poza granicą planu) lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie.

§ 25. 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 wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

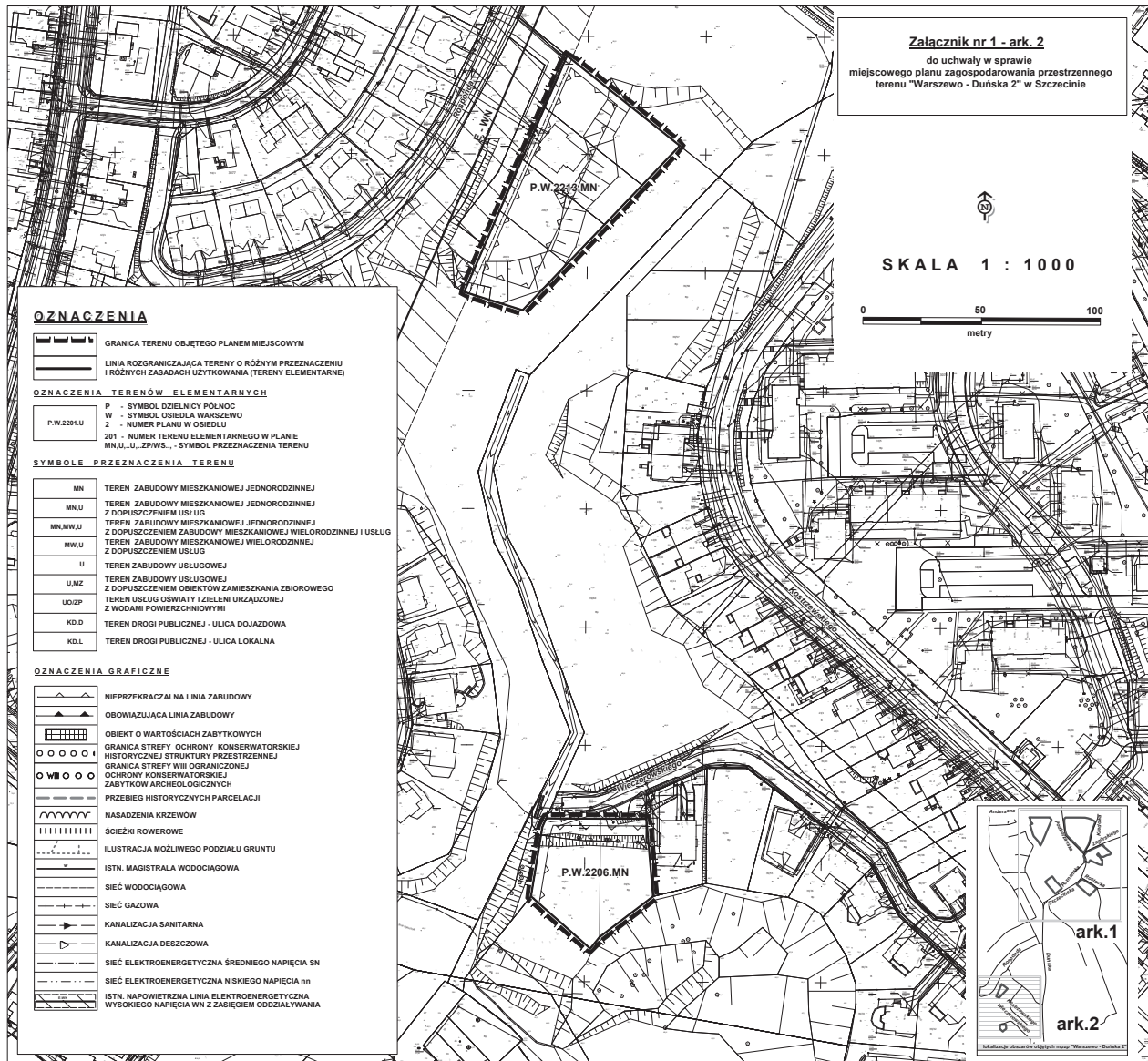
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

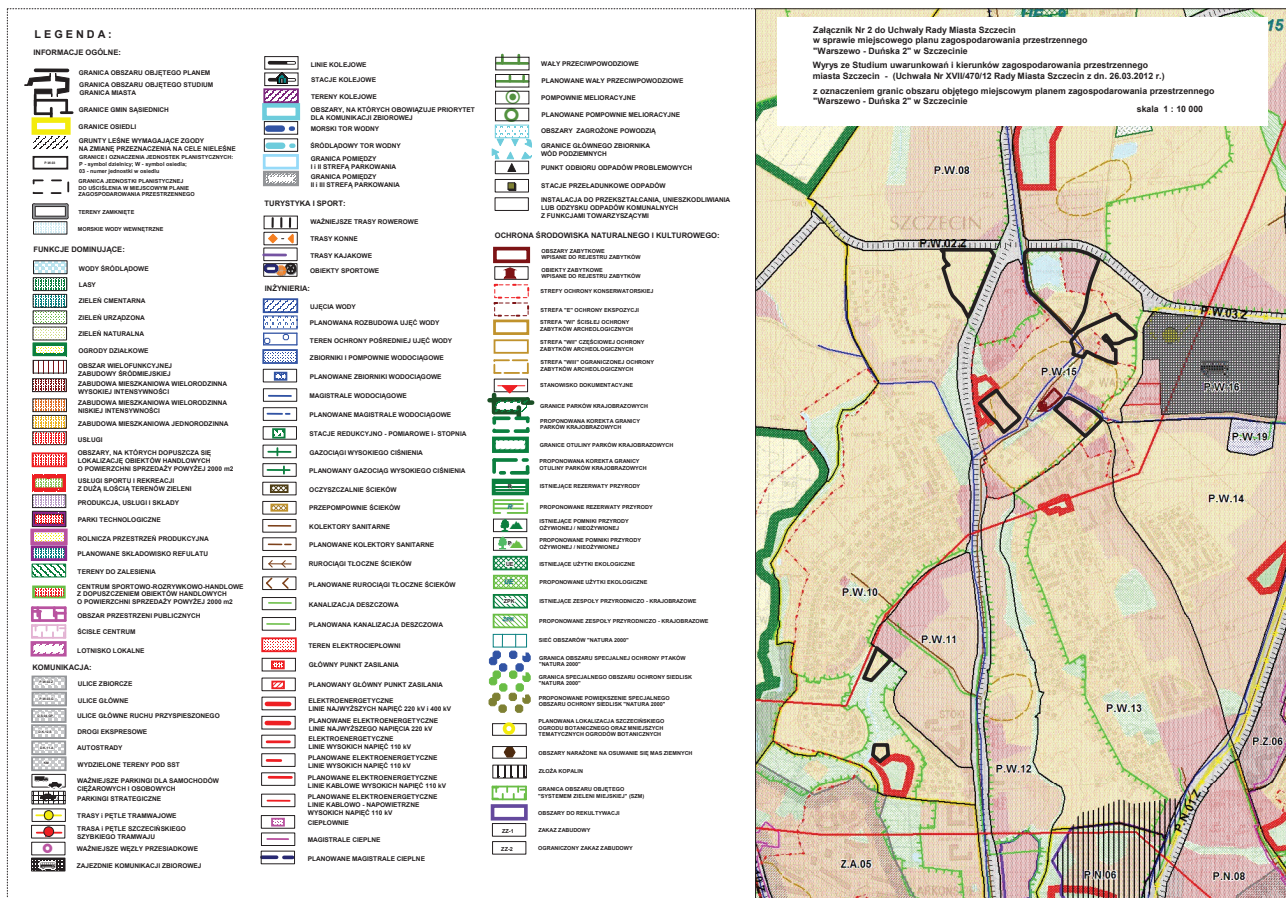
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Łukasz Tyszler

Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XIX/444/16
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 maja 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/444/16
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 maja 2016 r.



w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 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 2016 r. poz. 446) – 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.W.2203.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2.	P.W.2209.KD.L	Ulica lokalna. Budowa brakującego chodnika po jednej stronie. Przewidywana budowa wydzielonej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego.

§ 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 postępowaniem 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, zm. z 2016 r. poz. 266), 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, zm. z 2016 r. poz. 266).

§ 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, zm. z 2016 r. poz. 195) 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, zm. z 2016 r. poz. 266).

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 2” w Szczecinie, wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia odbyły się w terminach: pierwsze wyłożenie - od 05.10.2015 r. do 26.10.2015 r., drugie wyłożenie - od 24.03.2016 r. do 14.04.2016 r. W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu planu, wpłynęło łącznie 7 pism z uwagami: do 09.11.2015 r. (pierwsze wyłożenie) – 6 pism z uwagami, do 15.04.2016 r. (drugie wyłożenie) – jedno pismo z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach: 25.11.2015 r. (pierwsze wyłożenie), 19.04.2016 r. (drugie wyłożenie).

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

- 1) Uwaga dotycząca sprzeciwu mieszkańców ulicy Rosponda wobec dopuszczenia na obszarze działki nr 209/7 przy ul. Rosponda 31 funkcji usługowej.

Uwaga uwzględniona.

- 2) Uwaga dotycząca potrzeby uzupełnienia i doprecyzowania zapisów projektu planu (w tym stosowanych definicji w zakresie reklam) w odniesieniu do ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 ust).

Uwaga uwzględniona.

- 3) Uwaga dotycząca umożliwienia w terenie P.W.2214.U,MZ, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, zmiany ustalonego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (z 50% na 40%) oraz ustalonego maksymalnego wysięgu okapu dachu (z 0,2 na 0,6 m).

Uwaga uwzględniona.

- 4) Uwaga dotycząca zmiany ustaleń w terenie P.W.2217.MW,U, objętym strefą ochrony konserwatorskiej, w celu wykluczenia: usług związanych z produkcją i sprzedażą artykułów spożywczych, tymczasowych obiektów budowlanych, reklam (z wyłączeniem szyldów). Dodatkowo, dla działki nr 52/3 położonej przy granicy z ulicą Szczecińską, wnosi się o zmianę położenia linii zabudowy w celu zwiększenia odległości pomiędzy zabudową istniejącą i projektowaną. Postuluje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce nr 52/3 (w tym pasa zieleni pomiędzy zabudową istniejącą i projektowaną) oraz ustalenie zakazu lokalizacji garaży i parkingów w części frontowej działki. Wnosi się także o uzupełnienie zapisów dotyczących formy zabudowy działki nr 52/3, w tym: ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy mierzonej do kalenicy (9 m) i mierzonej do okapu dachu (6 m), ustalenia minimalnej powierzchni otworów okiennych

i drzwiowych w elewacjach frontowych - 10%, określenia powierzchni dachu na której dopuszcza się dowolną geometrię dachu - 10%, wykluczenia realizacji balkonów, loggi, wykuszy, ryzalitów od strony ul. Szczecińskiej.

Uwaga częściowo uwzględniona. Większość postulatów uwzględniono. Nie uwzględniono zmiany położenia ustalonych linii zabudowy. Ustalenia dla terenu P.W.22017.MW,U są zgodne z wytycznymi konserwatora zabytków, który w sposób szczegółowy określił zasady kształtowania nowej zabudowy na tym terenie. W planie ustala się wyraźne oddalenie zabudowy istniejącej, usytuowanej w głębi terenu, od zabudowy frontowej, planowanej wzdłuż ulicy Szczecińskiej. W celu wyeliminowania ryzyka przesłaniania istniejących budynków będą miały zastosowanie przepisy odrębne. Nie uwzględniono wprowadzenia zakazu wykraczającego poza kompetencje planu (wykluczenie branży spożywczej z dopuszczonej działalności handlowej).

5) Uwaga dotycząca uszczegółowienia zapisów dotyczących lokalizowania parkingów dla samochodów ciężarowych i umożliwienia parkowania na terenie usług P.W.2210.U pojazdów, które zarejestrowane są jako pojazdy ciężarowe.

Uwaga uwzględniona.

6) Uwaga Rady Osiedla Warszewo dotycząca szeregu zagadnień projektu planu.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono i skorygowano ustalenia planu w zakresie: ograniczenia reklam na obszarze planu, wprowadzenia przejścia pieszego poprzez teren P.W.2202.MN (skrót dla pieszych pomiędzy drogami publicznymi), wprowadzenia pasa zieleni pomiędzy zabudową usługową i mieszkaniową z gatunków rodzimych, określenia w metrach maksymalnej wysokości budynków dwukondygnacyjnych planowanych przy ulicy Szczecińskiej, wprowadzeniu nakazu odtwarzania historycznego wystroju elewacji budynku przy ul. Kredowej 1, wprowadzenia zakazu nadbudowy budynku przy ul. Szczecińskiej 3.

Nie uwzględniono:

- ustanowienia w terenie P.W.2202.MN ciągu pieszego, pomiędzy centralną częścią terenu P.W.2202.MN (planowany skwer) a terenem usług P.W.2201.U położonym w bezpośrednim sąsiedztwie.

Krótki odcinek przejścia (ok. 70 m) pomiędzy centralną częścią terenu P.W.2202.MN a terenem usług P.W.2201.U zapewni planowany ciąg komunikacyjny (odcinek drogi wewnątrzosiedlowej i publicznej P.W.2203.KD.D);

- wprowadzenia nakazu realizacji drogi P.W.2203.KD.D w formie ciągu pieszo-jezdnego.

W projekcie planu dopuszcza się realizację drogi P.W.2203.KD.D w formie ciągu pieszo-jezdnego ale szczegółowa forma rozwiązań technicznych tej drogi powinna zostać ustalona na etapie projektu budowlanego;

- wprowadzenia nakazu budowy kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do Jaworowego Stawu.

Zawarte w projekcie planu ustalenia ekologiczne (§ 6 ust 2 pkt 12) oraz ustalenia obsługi inżynierskiej (§ 6 ust 6 pkt 5, § 10 ust 6 pkt 3 i 6) zapewnią właściwą gospodarkę wodami opadowymi. Jaworowy Staw, który pełnić ma rolę zbiornika retencyjnego będzie również chroniony przed wysychaniem;

- w terenie P.W.2208.MW,U zmienić nieprzekraczalną linię zabudowy przy ulicy Kredowej na obowiązującą (na przedłużeniu linii obowiązującej wyznaczonej dla budynku przy ul. Kredowej 1).

Zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków obowiązująca linia zabudowy wyznaczona została obligatoryjnie dla zabytku zlokalizowanego przy ul. Kredowej 1. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej od strony ulicy Kredowej utrzymano położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jest to uzasadnione planowanym poszerzeniem ulicy Kredowej i potrzebą ochrony nowych budynków mieszkalnych przed uciążliwością drogi (planowana lokalizacja nowej zabudowy w odległości min. 5 m od linii rozgraniczającej drogi);

- w terenie P.W.2214.U,MZ wprowadzić zapisy o ochronie budynku przy ul. Rostockiej 143 (jak w planie obowiązującym) i ograniczyć wysokość nowej zabudowy terenu do 10 m.

Teren P.W.2214.U,MZ objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Budynek przy ul. Rostockiej 143 nie widnieje w gminnej ewidencji zabytków. Na potrzeby sporządzania projektu planu „Warszewo-Duńska 2” konserwator zabytków określił szczegółowo zasady kształtowania zabudowy dopełniającej historyczny układ przestrzenny przy ul. Rostockiej, co uwzględniono w projekcie planu ustalając gabaryty nowej zabudowy.

- 7) Uwaga dotycząca umożliwienia sytuowania na obszarze planu masztów flagowych. Wnosi się również o ustalenie obowiązku realizacji zwartej zieleni (szpaler krzewów z gatunków rodzimych o pokroju nie powodującym zacielenia działek) po obu stronach granicy działek o numerach 24/4 i 23 w terenie P.W.2210.U.

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwzględniono z wyłączeniem wprowadzenia nakazu realizacji pasa zwartej zieleni na działce nr 23, przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr 24/4 na której wyznaczono obowiązek zastosowania szpalera krzewów jest działką usługową przyległą do zabudowy mieszkaniowej. Obie działki położone są w jednostce planistycznej wskazanej w studium dla funkcji mieszkaniowej, w obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej. Realizacja zieleni wzdłuż granic działek usługowych sąsiadujących z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest podyktowane ochroną funkcji mieszkalnej i służy wzmocnieniu struktur zieleni w Systemie Zieleni Miejskiej. Plan nie wyklucza zastosowania pasa zieleni na działce zabudowy mieszkaniowej wzdłuż wspólnej granicy z działką 24/4.