

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo 4"
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 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379) **Rada Miasta Szczecin** uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/161/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 4”, 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.) uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni 9,018 ha:

- 1) w rejonie ul. Duńskiej – 2,278 ha;
- 2) w rejonie ul. Duńskiej, Złotowskiej, Belgijskiej, Holenderskiej, Francuskiej – 5,118 ha;
- 3) w rejonie ul. Jemiołowej i Kresowej – 0,392 ha;
- 4) w rejonie ul. Kresowej i Pozdawilskiej – 1,23 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) P.W.7001.MW,U o pow. 2,278 ha;
- 2) P.W.7002.U,M o pow. 0,955 ha;
- 3) P.W.7003.ZP/WS o pow. 0,578 ha;
- 4) P.W.7004.MN,U o pow. 0,966 ha;
- 5) P.W.7005.MN,U o pow. 2,141 ha;
- 6) P.W.7006.MN,U o pow. 0,392 ha;
- 7) P.W.7007.MN,U o pow. 1,23 ha;
- 8) P.W.7008.KD.D o pow. 0,163 ha;
- 9) P.W.7009.KDW o pow. 0,179 ha;
- 10) P.W.7010.KDW o pow. 0,054 ha;
- 11) P.W.7011.KDW o pow. 0,082 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², tereny zieleni i tereny komunikacji drogowej, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4” w Szczecinie w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVI/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 stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.W.7004.MN,U i P.W.7005.MN,U występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady 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) 7 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) U,M teren usług z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
 - c) ZP/WS teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych;
 - d) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - e) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
 - f) KDW teren drogi wewnętrznej.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) 1- liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **harmonijna sylweta (widok, panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **korytarz ekologiczny** – elementy zagospodarowania terenu integrujące system zieleni miejskiej. W obszarze niniejszego planu jest to pas zieleni wzdłuż cieku wodnego;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (dla właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania (w odrębnym budynku lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać całkowitej powierzchni użytkowej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 7) **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 przyłaskowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

9) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);

10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

12) **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 przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;

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

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

13) **reklama wbudowana** – element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;

14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;

15) **stłup reklamowy** – nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;

16) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności),

zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;

- 17) **szyld** – tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 18) **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;
- 19) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) 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, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 21) **zielen urządzona** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych,
 - b) usług sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - c) usług produkcyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

3) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególnie umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
 - c) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia WN;
- 5) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania drogi publicznej wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 7) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew, krzewów, z zastosowaniem wytycznych i przepisów odrębnych;
- 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej wartości określonych w tych przepisach;
- 9) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) w nasadzeniach dopuszcza się wyłącznie rodzime gatunki roślin, zgodnie z warunkami mikrosiedliskowymi (np. lipa drobnolistna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) zakazuje się wprowadzanie niepożądanych gatunków roślin;

12) istniejące drzewa, krzewy i stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

1) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków,
- b) w zabudowie szeregowej przedsionków oraz nadbudowy przedsionków, na odległość nie większą niż 2,00 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m²;

2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:

- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
- b) reklam wolno stojących;

3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;

4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także reklamy wolno stojące, słupy reklamowe i wolno stojące konstrukcje zawierające szyldy, dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

5) do lokali usługowych wbudowanych w wielorodzinne budynki mieszkalne nakazuje się realizację odrębnych wejść;

6) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej 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);

7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

8) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:

- a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
- b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;

9) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;

10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 11) nie spełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu;
- 12) kioski, wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
 - a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
 - d) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) na terenach, na których dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, 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 sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 15) na terenach, na których dopuszcza się nowe, tymczasowe zagospodarowanie terenu ustala się maksymalny termin takiego zagospodarowania na 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN,U):
 - a) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakowa wysokość okapu dachu przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 17) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, szyldów i słupów reklamowych; ustalenie nie obowiązuje dla terenu P.W.7003.ZP/WS, gdzie dopuszcza się wyłącznie szyldy;
- 18) lokalizację reklam wolno stojących dopuszcza się wyłącznie w terenach dróg publicznych, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 19) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem,

zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;

- 20) zakazuje się umieszczania szyldów w otworach okiennych budynku;
- 21) zakazuje się lokalizacji reklam w miejscach gdzie pulsujące światło reklamy mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych.;
- 22) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich, garaży na poziomie terenu, garaży wbudowanych w skarpy i naziemnych części garaży podziemnych;
- 23) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 24) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 4) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) 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.7008.KD.D, P.W.7009.KDW, P.W.7010.KDW, P.W.7011.KDW;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 – 6;
- 4) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
3.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1

4.	Hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	10 łóżek	1
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 800 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	2,5
8.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	100 m ² pow. całk.	4
9.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m ² pow. użytkowej	2
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	2
11.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.	2
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
13.	Domy kultury	100 użytkowników	4
14.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20 + min. 4 m.p dla autokarów
15.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
16.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
17.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	5 zatrudnionych	1
18.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
19.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
20.	Kliniki	10 łóżek	4
21.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych	2
22.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
23.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	100 m ² pow. hali	2
24.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	nie mniej niż 1 + 1 na 15 odwiedzających/widzów
25.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	2
26.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1
27.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
28.	Sal konferencyjne	100 miejsc	10
29.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.	1

*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) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
3.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	nie określa się	
4.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	1,25
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	100 łóżek	2
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	2
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 800 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	0,5
8.	Plac targowy	100 m ² pow. całk.	0,5
9.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m ² pow. użytkowej	0,5
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych (100 m ²)	1,0
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	0,6
12.	Przychodnie, itp.	1 gabinet	0,3
13.	Domy kultury	10 użytkowników jednocześnie (100 m ²)	1
14.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie (100 m ²)	0,4
15.	Szkoły podstawowe, gimnazja	1 sala dydaktyczna	2,0
16.	Obiekty dydaktyczne	100 miejsc dydaktycznych (100 studentów)	5
17.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	
18.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie (100 m ²)	2,0
19.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
20.	Kliniki	100 łóżek	1,25
21.	Rzemiosło usługowe	100 zatrudnionych**	5
22.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	
23.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
24.	Baseny pływackie (bez miejsc dla widzów)	10 miejsc w szatni dla korzystających	1,0

25.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	0,5
26.	Obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	1,0
27.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
28.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	100 miejsc	1,25
29.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej	0,5

*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 wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5; zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) wymogi określone w pkt 3 ÷ 5 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych;
- 7) dopuszcza się trasy rowerowe w granicach terenów dróg, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu – z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) 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;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Brytyjskiej, Francuskiej oraz z ulicy lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Francuskiej, oraz do ulicy

lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława;

- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Francuskiej, oraz do ulicy lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława; dopuszcza się retencję wód opadowych (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z nowych sieci cieplnych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 12) w obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji w granicach planu;
- 13) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 15) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii napowietrznej wysokiego napięcia WN;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 17) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć cieplna 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;

19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.W.7001.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6, ust. 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) harmonijna pierzeja oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 15 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 6) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 7) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,6 do 1,6;
- 9) dopuszcza się lokalizację usług sezonowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) obsługa z ulicy głównej (ul. Duńska) znajdującej się poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się maksimum jeden zjazd na teren o pełnych relacjach skrzyżnych od ulicy Duńskiej na wysokości wlotu ulicy Jantarowej oraz maksimum dwa zjazdy wyłącznie na prawe skrzyż. Ograniczenia w relacjach, obowiązują po wybudowaniu drugiej jezdni ulicy Duńskiej;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.7001.MW,U oraz ulicy Duńskiej (poza obszarem planu);

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym.

§ 8. Teren elementarny P.W.7002.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej;
- 3) w pasie terenu o szerokości minimum 6 m, przylegającym bezpośrednio do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdującej się poza wschodnią granicą terenu elementarnego, ustala się wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym, za którą rozumie się zieleń wielowarstwową skomponowaną z gatunków rodzimych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 13 m, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 3;
- 3) w odległości minimum 30 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (ul. Duńska), zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości mniejszej niż 8 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,6 do 1,3;
- 6) obiekty o dowolnej formie i parametrach zadania i o trwałym i estetycznym wykończeniu elewacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług sezonowych;
- 8) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 4 miesiące w roku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) obsługa z ulicy głównej (ul. Duńska) znajdującej się poza granicą planu oraz drogi wewnętrznej za południowo-zachodnią granicą planu;
- 2) zjazdy na teren z ulicy Duńskiej ograniczone do już istniejących;

- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.7002.U,M oraz ulicach: Duńskiej, Brytyjskiej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych.

§ 9. Teren elementarny P.W.7003.ZP/WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i wody śródlądowe powierzchniowe;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % działki budowlanej;
- 3) w pasie terenu o szerokości 3,0 m obustronnie lub 5,0 m jednostronnie od linii wzdłuż brzegu ciek, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do brzegu w celu konserwacji.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) szlaków turystycznych,
 - e) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - f) placów rekreacyjnych,
 - g) oświetlenia ścieżek, placów rekreacyjnych,
 - h) małej retencji wodnej,
 - i) przepustów dla przeprowadzenia cieków, szlaków wędrówek dziko żyjących zwierząt;
- 2) zakazuje się:
 - a) przekształcania rzeźby terenu,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego,
 - c) przegradzania terenu;
- 3) ciągi piesze i pieszo-rowerowe o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;

- 4) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 5) grodzenie lub przegradzanie terenu dopuszcza się wyłącznie w formie umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) obsługa z terenu P.W.7009.KDW oraz ulicy lokalnej znajdującej się poza granicą planu;
- 2) obsługa techniczna cieku Bystry Rów z terenu P.W.7009.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 10. Teren elementarny P.W.7004.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej o następujących cechach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - b) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - c) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
- 4) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku wolno stojącego: 600 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 400 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;

- 8) w granicach terenu 1.MN,U, oznaczonego na rysunku planu, w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 890 m², dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z P.W.7008.KD.D (ul. Belgijska), P.W.7011.KDW (ul. Francuska) oraz z ulicy lokalnej przebiegającej od wschodu poza granicami obszaru planu;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu elementarnego z:
 - a) drogi wewnętrznej przylegającej do terenu za zachodnią granicą planu;
 - b) ciągu pieszo-jezdnego przylegającego do terenu za południową granicą planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.7008.KD.D, P.W.7011.KDW, P.W.7004.MN,U oraz z ulicy lokalnej przebiegającej od wschodu poza granicami obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 11. Teren elementarny P.W.7005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej o następujących cechach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - b) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - c) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;
- 4) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,6;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku wolno stojącego: 600 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 400 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 8) w granicach terenu 1.MN,U, oznaczonego na rysunku planu, w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z: P.W.7008.KD.D (ul. Belgijska), P.W.7010.KDW (ul. Holenderska), P.W.7009.KDW, ulicy lokalnej przebiegającej od wschodu poza granicami planu, ciągu pieszo-jezdnego, znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.7008.KD.D, P.W.7009.KDW, P.W.7010.KDW, P.W.7005.MN,U oraz w ulicy lokalnej przebiegającej od wschodu poza granicami obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 12. Teren elementarny P.W.7006.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej o następujących cechach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, liczone przy elewacji od strony ul. Jemiołowej,
 - b) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - c) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;

- 4) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 5) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,8;
- 7) w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 690 m² dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Jemiołowej i ulicy Kresowej, znajdujących się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach: Jemiołowej, Kresowej (poza obszarem planu).

§ 13. Teren elementarny P.W.7007.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) działkę nr 34/66 przeznacza się dla ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z § 6, ust. 1, pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) ustala się typ zabudowy mieszkaniowej o następujących cechach:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - c) zabudowa wolno stojąca;
- 4) usługi lokalizuje się wyłącznie w budynkach mieszkalnych, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Kresowej i ulicy Pozdawilskiej, znajdujących się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4-6.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach: Kresowej, Pozdawilskiej (poza obszarem planu).

§ 14. Teren elementarny P.W.7008.KD.D (ulica Belgijska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

dopuszcza się lokalizację maksymalnie trzech reklam wolno stojących.

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 10 m do 14,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 4) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

§ 15. Teren elementarny P.W.7009.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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 5,5 m do 7,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: ulica w formie ciągu pieszo – jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 3) droga do obsługi technicznej cieków wodnych Bystry Rów znajdujących się w terenie P.W.7003.ZP/WS oraz poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się obsługę terenu P.W.7005.MN,U;
- 5) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 16. Teren elementarny P.W.7010.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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 6,5 m do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: ulica w formie ciągu pieszo – jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 17. Teren elementarny P.W.7011.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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 6,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój: ulica w formie ciągu pieszo – jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;

3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;

2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 18. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejskowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Warszewo”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24.01.2005 r. (Dz.U.W.Zach.Nr 22 poz.417) oraz „Warszewo 3”, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07.09.2009 r. (Dz.U.W.Zach.Nr 70 poz.1869).

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30 %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

LEGENDA:


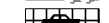

INFORMACJE OGÓLNE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
-  GRANICA MIASTA
-  GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
-  GRANICE OSIEDLI
-  GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
-  GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
P - symbol dzielnicy; W - symbol osiedla;
03 - numer jednostki w osiedlu
-  GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  TERENY ZAMKNIĘTE
-  MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:


-  WODY ŚRÓDLĄDOWE
-  LASY
-  ZIELEŃ CMENTARNA
-  ZIELEŃ URZĄDZONA
-  ZIELEŃ NATURALNA
-  OGRODY DZIAŁKOWE
-  OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  USŁUGI
-  OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
-  USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
-  PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
-  PARKI TECHNOLOGICZNE
-  ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
-  PLANOWANE SKŁADOWISKO REFALATU
-  TERENY DO ZALESIENIA
-  CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
-  OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
-  ŚCISŁE CENTRUM
-  LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

-  ULICE ZBIORCZE
-  ULICE GŁÓWNE
-  ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  DROGI EKSPRESOWE
-  AUTOSTRADY
-  WYDZIELONE TERENY POD SST
-  WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
-  PARKINGI STRATEGICZNE
-  TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
-  TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
-  WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
-  ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ










-  LINIE KOLEJOWE
-  STACJE KOLEJOWE
-  TERENY KOLEJOWE
-  OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
-  MORSKI TOR WODNY
-  ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
-  GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
-  GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:
























-  WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
-  TRASY KONNE
-  TRASY KAJAKOWE
-  OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

-  UJĘCIA WODY
-  PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
-  TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
-  ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
-  PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
-  MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
-  PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
-  STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
-  PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
-  KOLEKTORY SANITARNE
-  PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
-  RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
-  PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
-  KANALIZACJA DESZCZOWA
-  PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  TEREN ELEKTROCIĘPŁOWNI
-  GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
-  PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
-  ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
-  PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAŚWIETLANE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
-  CIEPŁOWNIE
-  MAGISTRALNE CIEPŁNE
-  PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE

-  WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
-  PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
-  POMPOWNIE MELIORACYJNE
-  PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
-  OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
-  GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
-  PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
-  STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
-  INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

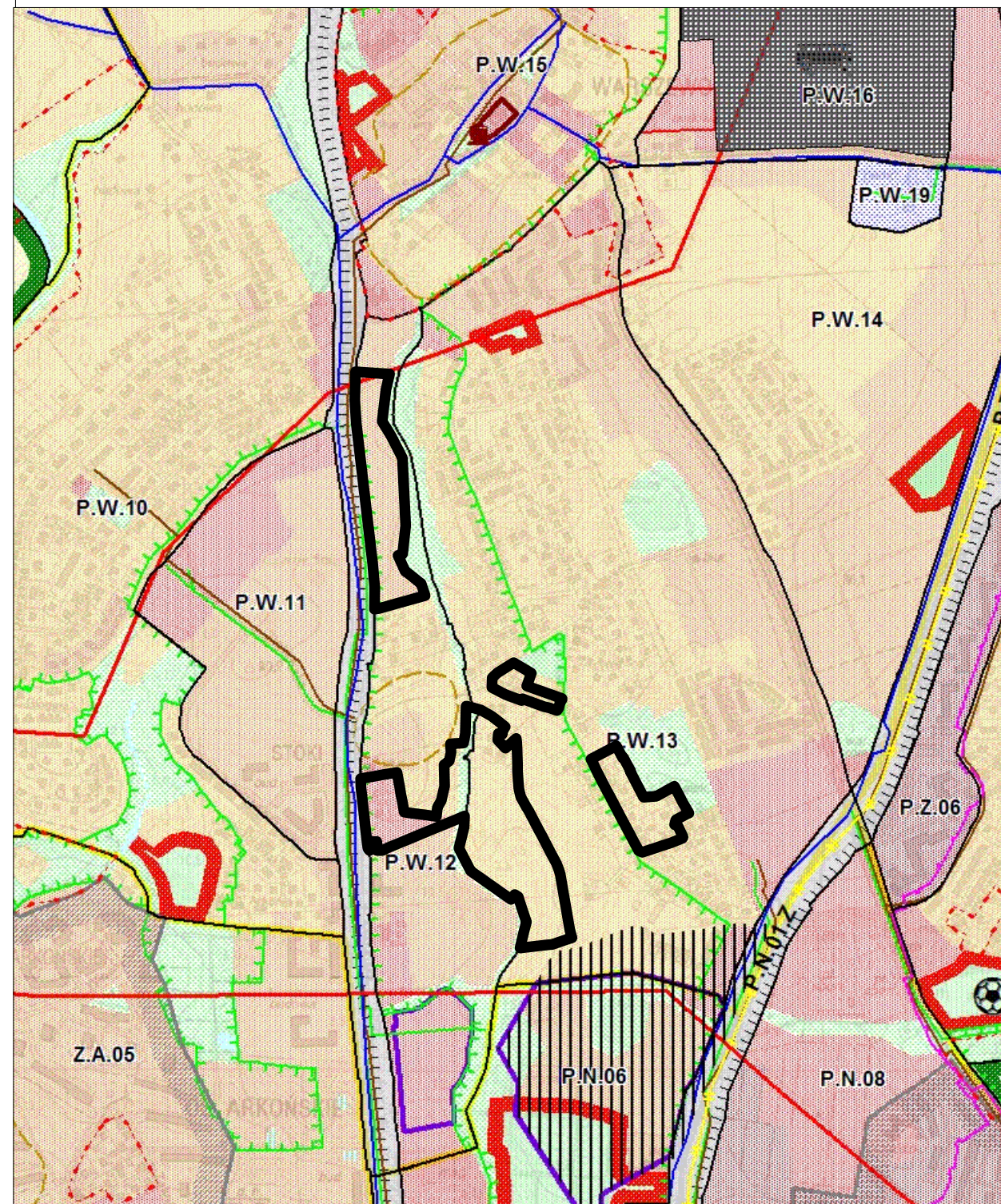
OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

-  OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
-  STREFA "W1" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
-  GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
-  ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
-  PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
-  ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
-  PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
-  ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
-  PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
-  ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
-  PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
-  SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
-  GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
-  GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
-  PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
-  PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
-  OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
-  ZŁOŻA KOPALIN
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM)
-  OBSZARY DO REKULTYWACJI
-  ZAKAZ ZABUDOWY
-  OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2014r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- "Warszewo 4" w Szczecinie
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin
(Uchwała Nr XVIII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Warszewo 4"

skala 1 : 10 000



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2014 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4”
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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379) 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 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	P.W.7003.ZP/WS	Przebudowa kolektora deszczowego.
2	P.W.7005.MN,U	Przebudowa kolektora deszczowego.
3	P.W.7008.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników oraz urządzenie zieleni.
4	P.W.7009.KDW	Przebudowa kolektora deszczowego.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47), 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).

§ 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; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379) 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), 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).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2014 r.

rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4” 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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 1 października 2013 r. do 22 października 2013 r., od 6 grudnia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., od 14 lutego 2014 r. do 7 marca 2014 r., od 16 maja 2014 r. do 6 czerwca 2014 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 5 listopada 2013 r., do dnia 15 stycznia 2014 r., do dnia 21 marca 2014 r., do dnia 23 czerwca 2014 r. dwie uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniach: 12 listopada 2013 r., 30 stycznia 2014 r., rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca dopuszczenia, na każdej z działek o nr 8/10, 8/11, 8/12 z obrębem 3082, położonych przy ulicy Francuskiej, budowy dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. **Uwaga uwzględniona.** W terenie elementarnym P.W.7004.MN,U wprowadzono ustalenie szczegółowe: „w granicach terenu 1.MN,U, oznaczonego na rysunku planu, w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 890 m², dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej”. W terenie elementarnym P.W.7005.MN,U wprowadzono ustalenie szczegółowe: w granicach terenu 1.MN,U, oznaczonego na rysunku planu, w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej”. Dla każdej działek nr 8/6, 8/9, 8/13, znajdujących się w terenie P.W.7004.MN,U oraz działek nr 8/14 i 8/17 znajdujących się w terenie P.W.7005.MN,U, składający uwagę uzyskał pozwolenie na budowę dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Uwzględnienie uwagi umożliwi, na działkach o nr 8/10, 8/11, 8/12, realizację zabudowy o jednorodnym charakterze, podobnych gabarytach i intensywności zabudowy.

2. Uwaga dotycząca dopuszczenia na działce nr 20/5 z obrębem 3079, o powierzchni około 693 m², położonej przy ulicy Jemiołowej 15, budowy dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. **Uwaga uwzględniona.** W terenie elementarnym P.W.7006.MN,U wprowadzono ustalenie szczegółowe: „w granicach jednej działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 690 m² dopuszcza się lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej”. Umożliwi to realizację zabudowy zgodnie z oczekiwaniami składającego uwagę. Zabudowa będzie nawiązywała gabarytami i intensywnością zabudowy do dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, zrealizowanych na sąsiedniej działce nr 20/4, o powierzchni działki zbliżonej do działki nr 20/5.

Uzasadnienie

Obszar planu obejmuje obszar, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo” (Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 stycznia 2005 r., zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3”).

Plan dotyczy następujących zagadnień:

1. w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy **ulicy Duńskiej 45,45 a dopuszczenie lokalizacji usług poniżej pierwszej kondygnacji nadziemnej** .

W obowiązującym m.p.z.p., w terenie elementarnym P.W.01.024.MN,U, dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych. Nowe zapisy planu umożliwią lokalizację usług poniżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, zgodnie z wnioskiem Spółki Status Dom;

2. w terenie położonym przy **ulicy Duńskiej**, przeznaczonym dla usług, **zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji (13 m)**. W obowiązującym m.p.z.p., w terenie elementarnym P.W.01.030.U, ustalona jest maksymalna wysokość budynków usługowych 2 kondygnacje, nie więcej niż 9 m oraz, w obiektach handlowych maksymalna powierzchnia sprzedaży 400 m². Nowe zapisy planu zwiększają maksymalną wysokość budynków do 13 m. Nie wprowadzono, zgodnie z oczekiwaniami Wnioskującego, zmiany dotyczącej zwiększenia powierzchni sprzedaży do 800 m². Wnioskodawcą zmian jest wieczysty użytkownik jednej z działek położonych przy ulicy Duńskiej;

3. w rejonie ulicy Jemiółowej, korekta rozgraniczeń terenów o przeznaczeniu dla zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, **umożliwiająca poprawienie warunków dojazdu do posesji położonych przy ulicy Jemiółowej 20 i 20 A**. Nowe zapisy planu pozwolą na przyłączenie do nieruchomości części działki gminnej nr 38/9 (dawniej numer 38/3), położonej między skarpą wybudowanej w ostatnich latach ulicy Włoskiej, a istniejącą zabudową jednorodzinna, przeznaczoną w obowiązującym m.p.z.p. na zieleni urządzonej (P.W.01.031.ZP). Zmiana przeznaczenia przedmiotowej części terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwi poprawienie warunków funkcjonowania nieruchomości, zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców zamieszkałych przy ulicy Jemiółowej 20 i 20 A;

4. w terenie położonym przy **ulicy Jemiółowej 15 zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz umożliwienie, na jednej działce budowlanej, budowy dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej**. Korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwi budowę obiektu w tej samej linii zabudowy, co zrealizowany budynek na działce sąsiedniej przy ul. Jemiółowej 13. Korekta linii zabudowy jest możliwa w dostosowaniu do przebudowanej w ostatnich latach ulicy Jemiółowej. Dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej pozwoli na realizację zabudowy nawiązującej gabarytami i intensywnością zabudowy do obiektów zrealizowanych na działce sąsiedniej przy ul. Jemiółowej 13. Wnioskodawcą jest właściciel nieruchomości;

5. zmiana ustaleń polegająca na uściśleniu dopuszczalnej formy zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Belgijskiej, Francuskiej i Holenderskiej. W rejonie ulic Belgijskiej, Francuskiej i Holenderskiej, w obowiązującym m.p.z.p., tereny P.W.01.033.MJ,U i P.W.01.034.MJ,U przeznaczone są dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W nowym planie wprowadzono ustalenie ogólne: „na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN,U) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej”. Nowy zapis jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości z przedmiotowego obszaru których zdaniem, niektóre nowe budynki realizowane w ostatnich latach, odbiegają gabarytem i ilością lokali mieszkalnych w budynku, od istniejącej, kameralnej zabudowy mieszkaniowej. Jednakże po uwzględnieniu wniesionej uwagi do planu, właściciela ośmiu działek, z których dla pięciu Inwestor uzyskał pozwolenie na budowę, wprowadzono ustalenie szczegółowe dopuszczające w granicach jednej działki budowlanej lokalizację dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Ograniczeniem intensyfikacji zabudowy jest ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,6;

6. poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości położonej przy ulicy Kresowej 21. Plan utrzymuje przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m². W świetle ustaleń projektu planu, istnieje możliwość przeprowadzenia nowych rozgraniczeń terenu, w tym parcelacji działki nr 34/67 z obrębem 3083 o powierzchni 1011,19 m², będącej własnością Gminy Miasta Szczecin oraz możliwość ewentualnego przyłączenia części działki nr 34/67 do działki nr 25, o co wnioskuje właściciel nieruchomości położonej przy ul. Kresowej 21. Plan zabezpiecza obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych przy ulicy Kresowej 19 i 19b poprzez przeznaczenie działki numer 34/66 dla ciągu pieszo-jezdnego.