

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” 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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin** uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/442/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie oraz 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 5” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary, w granicach administracyjnych osiedla Warszewo i osiedla Niebuszewo, o łącznej powierzchni 6,118 ha:

- 1) w rejonie ulic: Duńska, Włoska, Jemiołowa, Cieszyńska, o pow. 3,717 ha,
- 2) przy ulicy Rostockiej, o pow. 0,072 ha,
- 3) w rejonie ulic: Księcia Wacława I, Pozdawilska, o pow. 0,774 ha,
- 4) w rejonie ulic: Włoska, Księcia Wacława I, Brzeska, o pow. 1,555 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.1015.MN** o pow. 0,185 ha;
- 2) **P.W.1025.MN,U** o pow. 1,835 ha;
- 3) **P.W.1032.MN** o pow. 0,786 ha;
- 4) **P.W.1039.U** o pow. 0,085 ha;
- 5) **P.W.1049.U,MN** o pow. 0,085 ha;
- 6) **P.W.1056.U** o pow. 0,533 ha;
- 7) **P.W.1092.KDW** o pow. 0,138 ha;
- 8) **P.W.1093.KD.D** o pow. 0,206 ha;
- 9) **P.W.1115.KDW** o pow. 0,042 ha;
- 10) **P.W.1142.T** o pow. 0,013 ha;
- 11) **P.W.1146.KDW** o pow. 0,039 ha;
- 12) **P.W.1160.MW,U** o pow. 0,072 ha;
- 13) **P.W.1161.KD.D** o pow. 0,102 ha;
- 14) **P.W.1162.ZP/WS** o pow. 0,352 ha;
- 15) **P.W.1163.KDW** o pow. 0,027 ha;

- 16) **P.W.1164.ZP** o pow. 0,01 ha;
- 17) **P.W.1165.KD.L** o pow. 0,786 ha;
- 18) **P.W.1166.KP** o pow. 0,043 ha;
- 19) **P.W.1167.ZP** o pow. 0,027 ha;
- 20) **P.W.1168.ZP** o pow. 0,020 ha;
- 21) **P.W.1169.ZP** o pow. 0,004 ha;
- 22) **P.W.1170.E** o pow. 0,008 ha;
- 23) **P.W.1171.KP** o pow. 0,031 ha;
- 24) **P.W.1172.ZP** o pow. 0,017 ha;
- 25) **P.W.1173.ZP** o pow. 0,013 ha;
- 26) **P.W.1174.KDW** o pow. 0,04 ha;
- 27) **P.W.1175.KP** o pow. 0,014 ha;
- 28) **P.N.2001.U,M** o pow. 0,341 ha;
- 29) **P.N.2002.ZP** o pow. 0,177 ha;
- 30) **P.N.2003.ZP** o pow. 0,055 ha;
- 31) **P.N.2004.KD.D** o pow. 0,105 ha.

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

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) W – symbol osiedla Warszewo;
- 3) N – symbol osiedla Niebuszewo;
- 4) 1025 – numer terenu elementarnego;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

- a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- d) U – teren zabudowy usługowej,
- e) U,M – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,
- f) U,MN – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- g) ZP – teren zieleni urządzonej,
- h) ZP/WS – teren zieleni urządzonej i wody śródlądowe powierzchniowe,
- i) E – teren stacji transformatorowej,
- j) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- k) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- l) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- m) KP – teren ciągu pieszego,
- n) T – teren infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) numer wydzielenia wewnętrznego w terenie elementarnym – 1;
- 2) symbole przeznaczenia terenów oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) ZP/WS – teren zieleni urządzonej i wody śródlądowe powierzchniowe,
 - f) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - g) E – teren stacji transformatorowej.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe formułowane są w 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 inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych;
- 4) **gastronomia** – restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;
- 5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **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 akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) **obiekty pomocy społecznej** – domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **obiekty upowszechniania kultury** – domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 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) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **poradnie medyczne** – przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne;

- 15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe – stanowiące integralną część budynku,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się dociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **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, dla którego plan ustala specjalne rygory zagospodarowania;
- 17) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (lub pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowy lub pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 18) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** – obiekty uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem są: place rekreacji ruchowej, place zabaw, boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe;
- 19) **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 drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 20) **usługi drobne** – punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, punkty konserwacji i napraw maszyn biurowych, a także obiekty do nich podobne;
- 21) **usługi sezonowe** – forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, kiermasze, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa i krzewy lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - 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, daglezia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząg, 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, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

23) **wystawy i ekspozycje** – muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

24) **zabudowa zamieszkiwania zbiorowego** – obiekty czasowego zamieszkania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- b) obiektów sportu motorowego,
- c) elektrowni wiatrowych,
- d) obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, lakiernicze i wulkanizacyjne,
- e) usług sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego, z wyjątkiem na terenie P.W.1039.U,
- f) usług produkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu, z wyjątkiem terenów: P.W.1049.U,MN, P.W.1056.U, P.W.1092.KDW, P.W.1160.MW,U, P.W.1161.KD.D, P.W.1167.ZP, P.W.1174.KDW oraz części terenów: P.W.1093.KD.D, P.W.1166.KP obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg i ulic,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
 - e) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 5) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych naturalnych dolin cieków, poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją terenów komunikacji, obsługą komunikacyjną, ustalonych w planie;
- 7) obszar planu, z wyjątkiem: terenu P.W.1163.KDW, terenu P.W.1164.ZP, wydzielen wewnątrznych 3.MN,U i 4.MN,U w terenie P.W.1025.MN,U, wydzielenia wewnątrznego 1.KDW w terenie P.W.1092.KDW, wydzielenia wewnątrznego 2.ZP/WS w terenie P.W.1162.ZP/WS, znajduje się w obszarze zagrożonym wystąpieniem ruchów masowych ziemi, dla którego ustala się obowiązek monitorowania wszelkich prac budowlanych w zakresie geologiczno-inżynierskim;
- 8) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustalone wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich;
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
 - a) wykusy, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1 m,
 - b) balkonów: maksymalnie do 1,3 m,
 - c) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a i lit. b: maksymalnie do 0,5 m;
- 4) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsiónek, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 6) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) 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;
- 8) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się powiększenie kubatury budynków o których mowa w pkt 8 w przypadku:
 - a) rozbudowy budynku o urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektu,
 - b) docieplenia elewacji,
 - c) rozbudowy budynku, służącej potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
 - a) lokalizacji usług sezonowych,
 - b) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,

- c) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
 - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - f) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) wolno stojące lub dobudowywane stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 13) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 14) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 15) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 17) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 18) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) wzdłuż strumienia Bystry Rów, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do strumienia w celu konserwacji;
- 20) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym Miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ulicę Włoską,
 - b) ulicę Duńską,
 - c) ulicę Księcia Wacława I;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8 i pkt 9 umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji 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 tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

L.p.	obiekt lub teren	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)	
			dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
			1	2
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,3mp/1 mieszkanie
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	nie mniej niż 2,5mp/100m ² pow. sprzedaży	0,2mp/100 m ² pow. sprzedaży	1,2mp/100 m ² pow. sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie	nie mniej niż 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	2mp/100m ² powierzchni całkowitej
5.	Hotele, pensjonaty	nie mniej niż 2,5mp /10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,8mp/100 miejsc hotelowych
6.	Hostele	2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1,8mp/100 łóżek
7.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*, nie mniej niż 1mp/lokal	1,1mp/100 m ² pow. użytkowej*
8.	Obiekty dydaktyczne	nie mniej niż 1mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
10.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np siłownie, fitness)	nie mniej niż 2mp/10 osób korzystających	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	1mp/10 osób korzystających jednocześnie

		jednocześnie		
11.	Kliniki	nie mniej niż 4mp/10 łóżek	1mp/50 łóżek	1mp/50 łóżek
12.	Poradnie medyczne, kancelarie adwokackie	nie mniej niż 2mp/1 gabinet, kancelarię	1mp/5 gabinetów, kancelarii	1mp/5 gabinetów, kancelarii
13.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	1mp/50 łóżek
14.	Obiekty sakralne	nie mniej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
15.	obiekty upowszechniania kultury	nie mniej niż 1mp/25 korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	2mp/100 m ² pow.całkowitej
16.	usługi inne niż wymienione powyżej	nie mniej niż 1mp /100 m ² pow. użytkowej*	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej* nie mniej niż 1mp/lokal	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej* nie mniej niż 1mp/lokal

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a 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;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla klinik, przychodni, 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 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym, wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się trasy rowerowe, które nie zostały wskazane na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) dojsćia i dojazdy wydzielane lub urzadzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczaję korytarze infrastruktury technicznej, w których mogę być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urzędeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodocięgowych zasilanych z magistral wodocięgowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Włoska, Jemiołowa, Pozdawilska i spoza obszaru planu;
- 3) system wodocięgowy należy realizowac:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urzędeń 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 ulicach: Włoska, Jemiołowa, Pozdawilska lub poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicach: Włoska, Jemiołowa, Pozdawilska lub poza obszar planu ze zrzutem do odbiornika po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci 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 kanalizacji deszczowej lub do strumienia Bystry Rów po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej i zabudowy wielorodzinnej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 11) 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 ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) 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;

- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 15) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 18) 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;
- 19) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 20) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 23) 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.1015.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 88 m n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się geometrię dachów, zastrzeżeniem pkt 6: spadek głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni;
- 6) dopuszcza się:
 - a) inną geometrię dachów niż ustalona w pkt 5, na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - b) dowolną geometrię dachów obiektów gospodarczych i garaży;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1800 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.1165.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.1165.KD.L lub spoza obszaru planu.

§ 8. Teren elementarny P.W.1025.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) wydzielenia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu: zabudowa usługowa,
 - c) wydzielenia wewnętrznego 5.KDW, oznaczonego na rysunku planu: droga wewnętrzna;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 50 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 90 % powierzchni działki budowlanej lub jej części, znajdującej się w terenie wydzielenia wewnętrznego 2.MN,U lub w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.MN,U, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się geometrię dachów, zastrzeżeniem pkt 6: spadek głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni;
- 6) dopuszcza się:
 - a) inną geometrię dachów niż ustalona w pkt 5, na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - b) dowolną geometrię dachów budynków usługowych, obiektów gospodarczych i garaży;
- 7) usługi dopuszcza się:
 - a) w budynkach wolno stojących,
 - b) w budynkach dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - c) wbudowane w budynek mieszkalny;
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Duńskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę działek nr 56/1, 59/5 i 138 z obrębem 3079 z terenu P.W.1163.KDW, poprzez teren P.W.1162.ZP/WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.1165.KD.L, P.W.1163.KDW, P.W.1162.ZP/WS, P.W.1025.MN,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 9. Teren elementarny P.W.1032.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 80 m n.p.m., do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) ustala się geometrię dachów, zastrzeżeniem pkt 6: spadek głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni;
- 6) dopuszcza się:
 - a) inną geometrię dachów niż ustalona w pkt 5, na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - b) dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.1115.KDW lub z ulicy Włoskiej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się obsługę:
 - a) z drogi wewnętrznej przylegającej do terenu wzdłuż północno-zachodniej granicy planu,
 - b) z drogi publicznej przylegającej do terenu wzdłuż południowej granicy planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.N.2004.KD.D, P.W.1115.KDW, P.W.1171.KP, P.W.1032.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 10. Teren elementarny P.W.1039.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:

- a) oświata,
 - b) wystawy i ekspozycje,
 - c) biura,
 - d) gastronomia, rozrywka,
 - e) obiekty upowszechniania kultury,
 - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) obiekty pomocy społecznej,
 - h) obiekty wychowania przedszkolnego, opieki nad dziećmi do lat 3,
 - i) poradnie medyczne,
 - j) obiekty leczenia zwierząt,
 - k) handlu, w obiekcie o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - l) usługi drobne,
 - m) jeden obiekt stacji paliw płynnych i gazu płynnego,
 - n) jeden obiekt myjni samochodowej;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie terenu lub jego części na zieleń urządzoną.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 83 m n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.W.1165.KD.L, P.W.1093.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.1165.KD.L, P.W.1093.KD.D.

§ 11. Teren elementarny P.W.1049.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą;
- 2) zabudowę usługową dopuszcza się w zakresie:
 - a) gastronomia,

- b) opieka nad dziećmi do lat 3,
- c) poradnie medyczne,
- d) usługi drobne,
- e) klub osiedlowy,
- f) pomoc społeczna,
- g) obiekty leczenia zwierząt.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) ustala się geometrię dachów, zastrzeżeniem pkt 6: spadek głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni;
- 6) dopuszcza się:
 - a) inną geometrię dachów niż ustalona w pkt 5, na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu,
 - b) dowolną geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 850 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.1161.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.1161.KD.D, P.W.1175.KP, P.W.1049.U,MN lub spoza obszaru planu.

§ 12. Teren elementarny P.W.1056.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obiekty pomocy społecznej,
 - b) obiekty upowszechniania kultury,
 - c) klub osiedlowy,
 - d) biura,
 - e) poradnie medyczne;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy zamieszkiwania zbiorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) 70% powierzchni terenu wydzielenia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 84 m n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m²;
- 7) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, o chłodnej, neutralnej kolorystyce, niekontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.1161.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenów:
 - a) drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami planu wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego,
 - b) ulicy Kresowej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przylegający do niej bezpośrednio odcinek P.W.1174.KDW;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. 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.1161.KD.D, P.W.1174.KDW, P.W.1056.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny P.W.1092.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,8 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 14. Teren elementarny P.W.1093.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 8 m do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 15. Teren elementarny P.W.1115.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) droga w obszarze ruchu uspokojonego;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej nn, kolektora deszczowego;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 16. Teren elementarny P.W.1142.T

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: infrastruktura telekomunikacyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 85 m n.p.m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1165.KD.L.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.1165.KD.L, P.W.1162.ZP/WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kontenerowej centrali telefonicznej.

§ 17. Teren elementarny P.W.1146.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 2,8 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 3) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 18. Teren elementarny P.W.1160.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) ustala się geometrię dachów, zastrzeżeniem pkt 6: spadek głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni;

- 6) dopuszcza się inną geometrię dachów niż ustalona w pkt 5, na powierzchni maksymalnie 45 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Rostockiej, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi wewnętrznej znajdującej się od strony zachodniej terenu, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych liczbę miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych ustala się nie mniej niż: 1mp/1mieszkanie.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu.

§ 19. Teren elementarny P.W.1161.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,6 m do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 20. Teren elementarny P.W.1162.ZP/WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej i wody śródlądowe powierzchniowe – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się:
 - a) wykonywania prac mogących powodować osuwiska skarp, w tym wycinki drzew i krzewów stabilizujących zbocza doliny oraz usuwania roślinności stabilizującej istniejące skarpy,
 - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 80 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 50 % powierzchni terenu wydzielenia wewnętrznego 1.ZP, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) konstrukcji oporowych,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) placów rekreacyjnych,
 - d) miejsc postojowych dla rowerów,
 - e) miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP,
 - f) przepustów dla przeprowadzenia cieków, szlaków wędrówek dziko żyjących zwierząt,
 - g) budowli hydrotechnicznych,
 - h) jednego zjazdu z działki nr 56/1 z obrębu 3079 do terenu P.W.1163.KDW, w formie przepustu,
 - i) jednego zjazdu z działki nr 59/5 z obrębu 3079 do terenu P.W.1163.KDW, w formie przepustu,
 - j) jednego zjazdu z działki nr 138 z obrębu 3079 do terenu P.W.1163.KDW, w formie przepustu,
 - k) sieci inżynierskich dopuszczonych w planie,
 - l) toalety publicznej na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 2) zakazuje się :
 - a) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem toalety publicznej na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy umożliwić swobodną migrację zwierząt;
- 4) maksymalna szerokość zjazdów o których mowa w pkt 1 lit. h, lit. i, lit. j: 3,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.W.1165.KD.L, P.W.1163.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren P.W.1025.MN,U.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.1165.KD.L, P.W.1163.KDW, P.W.1162.ZP/WS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, regulację i konserwację skanalizowanego i odkrytego strumienia Bystry Rów;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej.

§ 21. Teren elementarny P.W.1163.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 22. Teren elementarny P.W.1164.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) placów rekreacyjnych,
 - c) miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) sieci inżynieryjnych dopuszczonych w planie;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1163.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.1163.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 23. Teren elementarny P.W.1165.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, oznaczona na rysunku planu;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 21 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 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 skanalizowanego strumienia Bystry Rów;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 24. Teren elementarny P.W.1166.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego: 2 m;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,7 m do 5,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 25. Teren elementarny P.W.1167.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki budowlanej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem sieci inżynieryjnych dopuszczonych w planie.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1092.KDW i terenu P.W.1166.KP.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej w nowej lokalizacji.

§ 26. Teren elementarny P.W.1168.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem sieci inżynieryjnych dopuszczonych w planie;

2) dopuszcza się włączenie terenu do terenu zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1093.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 27. Teren elementarny P.W.1169.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki budowlanej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1093.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zakazuje się realizacji sieci inżynieryjnych.

§ 28. Teren elementarny P.W.1170.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 m²;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej: 4,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,32.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1146.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej w nowej lokalizacji;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznej.

§ 29. Teren elementarny P.W.1171.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalania ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego: 2 m;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalania komunikacyjne:

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,1 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalania inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej, kolektora deszczowego;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 30. Teren elementarny P.W.1172.ZP

1. Ustalania funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalania ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu z wyjątkiem:

- a) ciągu pieszego,
- b) placu rekreacyjnego,
- c) miejsc postojowych dla rowerów,
- d) sieci inżynieryjnych dopuszczonych w planie.

4. Ustalania komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1115.KDW.

5. Ustalania inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.1115.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 31. Teren elementarny P.W.1173.ZP

1. Ustalania funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalania ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej.

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

Zakazuje się zabudowy terenu z wyjątkiem:

- a) ciągu pieszego,
- b) placu rekreacyjnego,
- c) miejsc postojowych dla rowerów,

d) sieci inżynierskich dopuszczonych w planie.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.W.1146.KDW.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.1115.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowa, gazowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa.

§ 32. Teren elementarny P.W.1174.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Droga w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 33. Teren elementarny P.W.1175.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego: 2 m;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna: od 2,5 m do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 34. Teren elementarny P.N.2001.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokale mieszkalne powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 4) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 82 m n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;
- 6) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, o chłodnej, neutralnej kolorystyce, niekontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Włoskiej;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 35. Teren elementarny P.N.2002.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) placów rekreacyjnych,
 - c) miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) sieci inżynieryjnych dopuszczonych w planie;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z ulicy Włoskiej.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.2004.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 36. Teren elementarny P.N.2003.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.E, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się budowę stacji transformatorowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) placów rekreacyjnych,
 - c) miejsc postojowych dla rowerów,
 - d) stacji transformatorowej na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.E,
 - e) sieci inżynierskich dopuszczonych planem;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 m²;
- 5) maksymalna wysokość stacji transformatorowej: 3,5 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z ulicy Włoskiej.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.N.2004.KD.D, P.N.2003.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.E dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 37. Teren elementarny P.N.2004.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 38. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

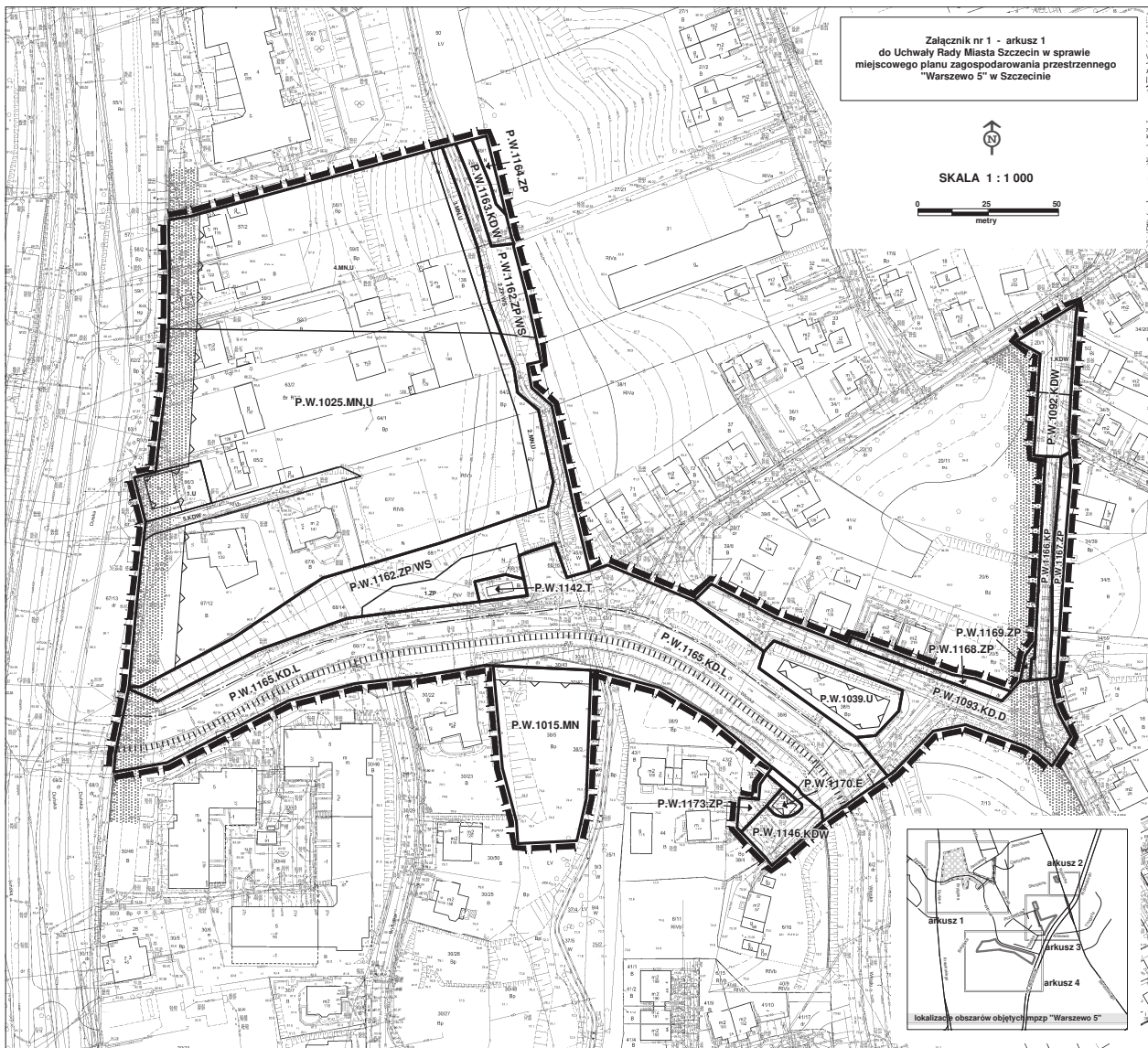
- 1) Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r. Nr 22 poz. 417);
- 2) Uchwała Nr LXIII/1162/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 października 2006 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 108 poz. 2075);
- 3) Uchwała 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” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2009 r. Nr 70 poz. 1869).

§ 39. 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.

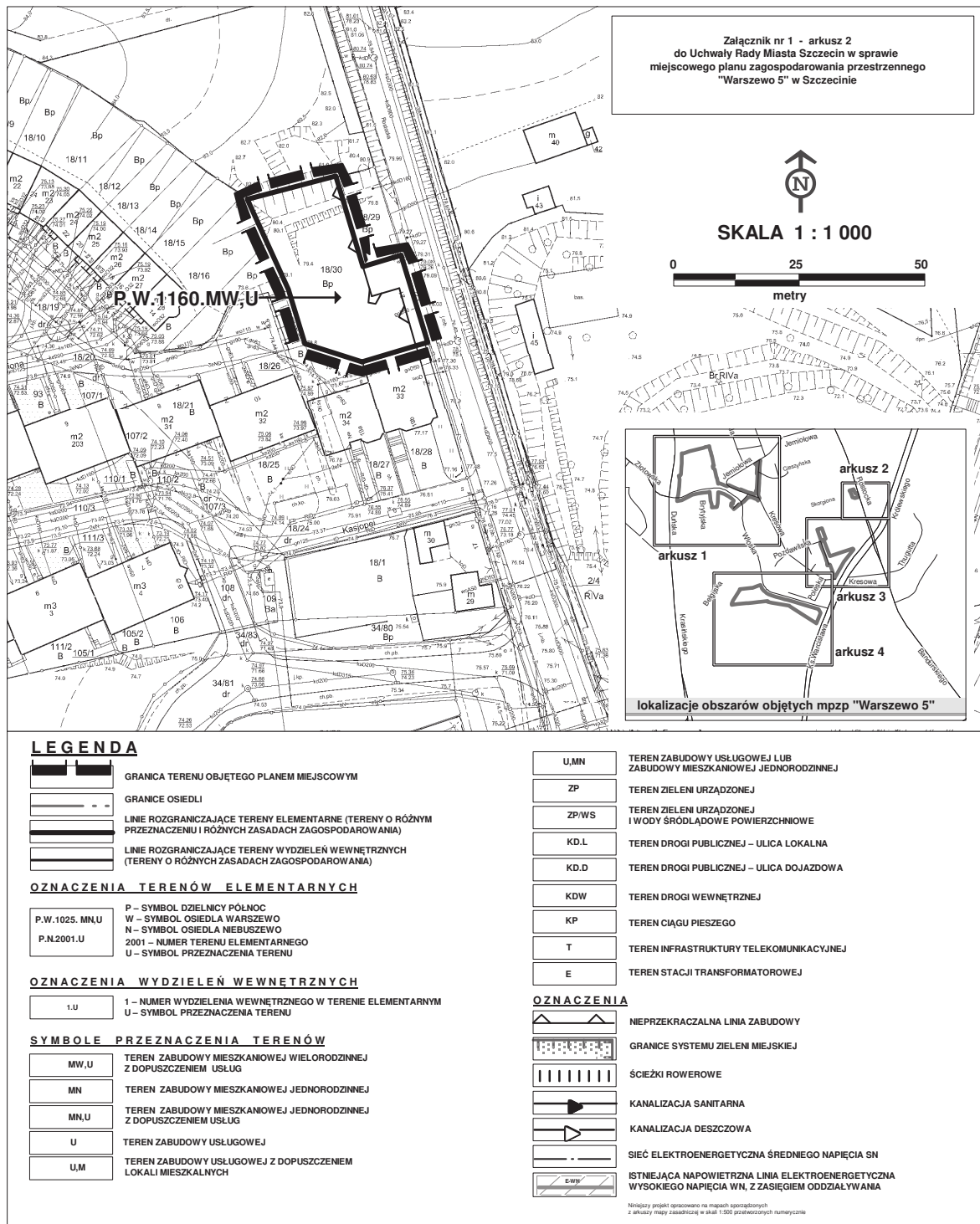
§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

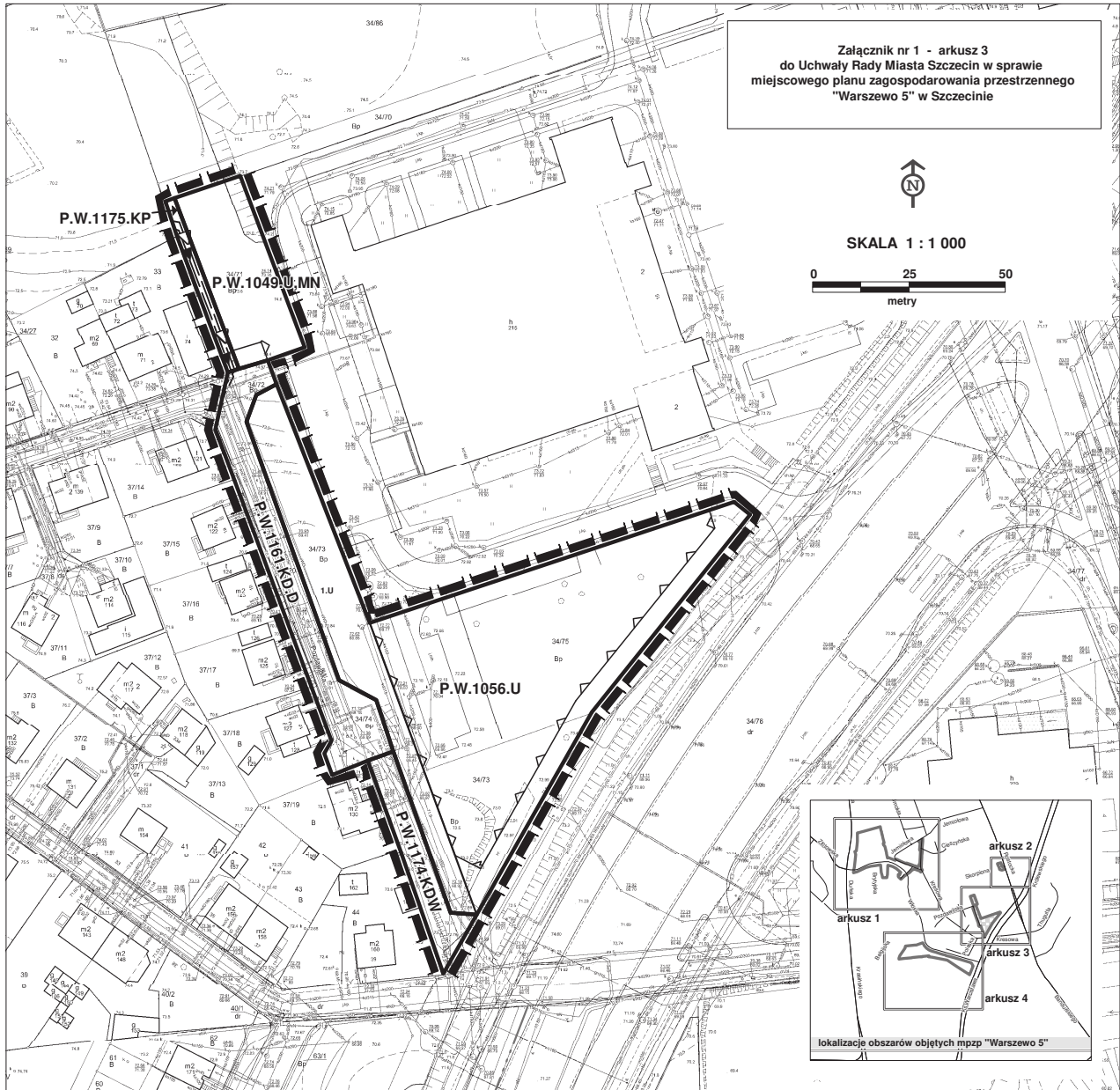
Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



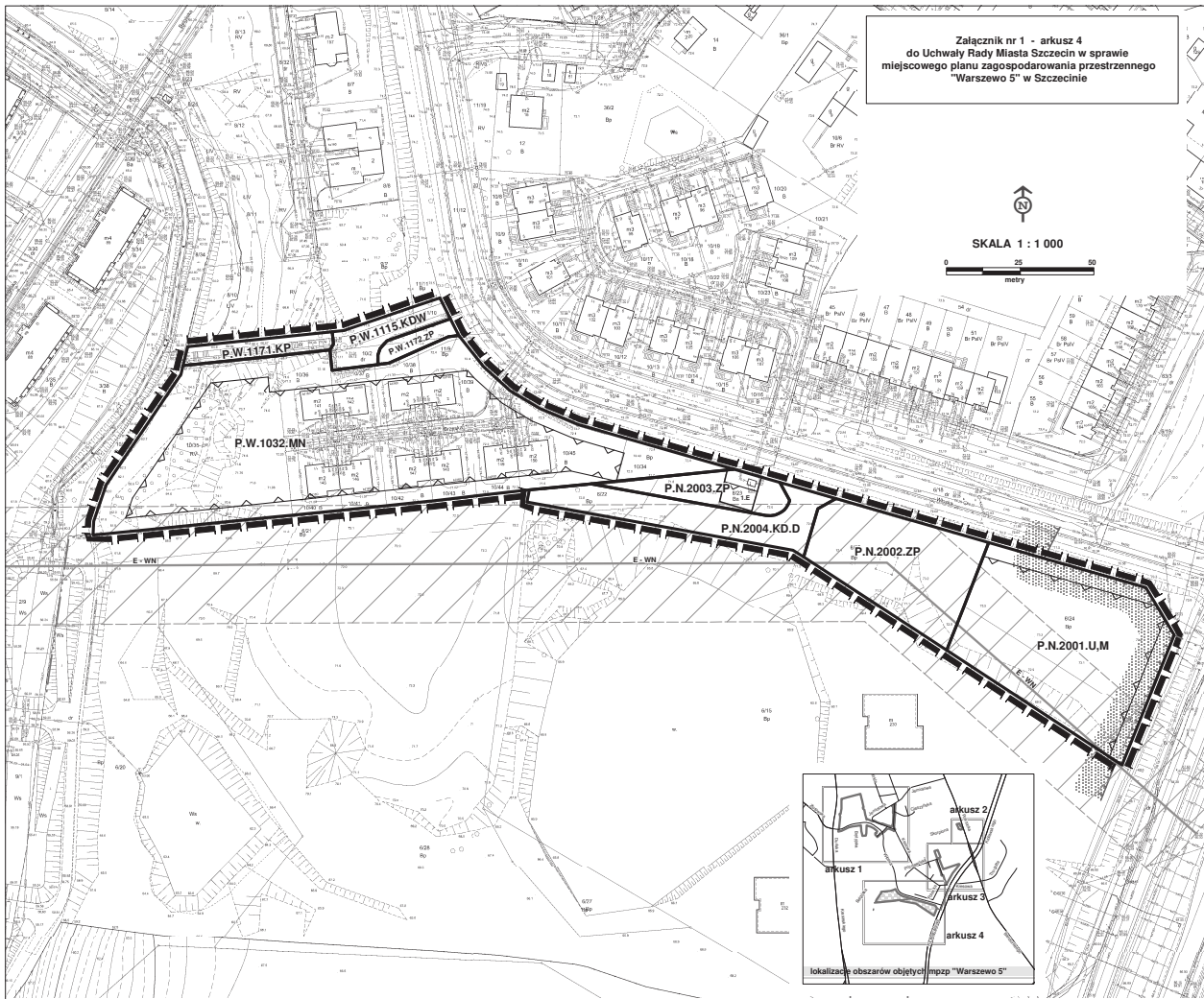
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



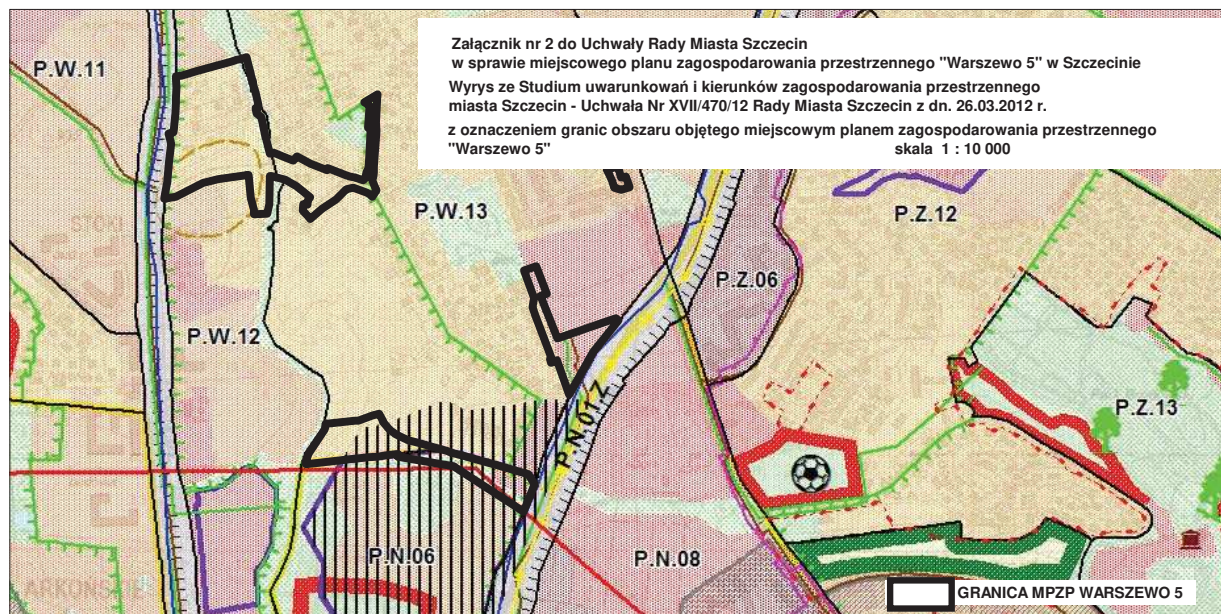
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



<p>LEGENDA: INFORMACJE OGÓLNE:</p> <ul style="list-style-type: none"> GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICE GMIN SASIEDZICH GRANICE OSIEDLI GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOGRODZENIA NA ZMIANE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: P - ogólny obszarowy, W - wyrostek osiedla, 13 - numer jednostki w osiedlu GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ OD USCISLENA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA A PRZESTRZENNEGO TERENY ZAMKNIĘTE MORSKIE WODY WOBNIĘTRZNE <p>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</p> <ul style="list-style-type: none"> WODY ŚRODŁADOWE LASY ZIELEŃ CMENTARNA ZIELEŃ URZĄDZONA ZIELEŃ NATURALNA OGRÓDY ODALKOWE OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA USŁUGI OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBSZTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRAWDZIŁY POWIĘKSI 2000 m² USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELEŃ PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY PARKI TECHNOLOGICZNE ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA PLANOWANE SKŁADOWISKO REPERLATU TERENY DO ZAŁĘSIENIA CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDELWYCH Z OGRANICZONYM OBSZTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRAWDZIŁY POWIĘKSI 2000 m² OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ŚCISLE CENTRUM LOTNISKO LOKALNE <p>KOMUNIKACJA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ULICE ZBIORCZE ULICE GŁÓWNE ULICE GŁÓWNE RICHU PRZYSPIĘDZONEGO DROGI EKSPRESOWE AUTOSTRADY WYDZIELONE TERENY POD SST WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH PARKINGI STRATEGICZNE TRASY I PETLE TRAMWAJOWE TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKOGO TRAMWAJU WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE ZAJĘCIENIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ 	<ul style="list-style-type: none"> LINIE KOLEJOWE STACJE KOLEJOWE TERENY KOLEJOWE OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ MORSKI TOR WODNY ŚRODŁADOWY TOR WODNY GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANĄ GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANĄ <p>TURYSTYKA I SPORT:</p> <ul style="list-style-type: none"> WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE TRASY KONNE TRASY KAJAKOWE OBIEKTY SPORTOWE <p>INŻYNIERIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> UJĘCIA WODY PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY TEREN OCHRONY POSREDEJNEJ UJĘĆ WODY ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE STACJE REDUKCYJNO - POMAROWE I - STOPNIA GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW KOLEKTORY SANITARNE PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW KANALIZACJA DESZCZOWA PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA TEREN ELEKTROCEPLOWY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ELEKTROENERGETYCZNE LINE NALWYSZCICH NAPIĘC 220 kV 400 kV PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NALWYSZCZEGO NAPIĘCIA 220 kV ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE W WYSOKICH NAPIĘC 110 kV PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO - NAPIĘCIOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV CIEPLOWNE MAGISTRALNE CIEPŁNE PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE 	<ul style="list-style-type: none"> WĄLY PRZECIWPOWODZOWE PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE POMPOWNIE MELIORACYJNE PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE OBSZARY ZAGROŻONE POWODZĄ GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WODY PODZIEMNEJ PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW INSTALACJA DO PRZEDSZTALCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODRĘBIANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI <p>OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:</p> <ul style="list-style-type: none"> OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJA STREFA "W" SŁOBIŁY OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH STREFA "WII" CIESZCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW 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 OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ ISTNIEJĄCE UJĘTY EKOLOGICZNE PROPONOWANE UJĘTY EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000" GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTKAÓW "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 ZEMNYCH ZŁOŻA KOPALIN GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELEŃ MIEJSKIEJ" (SZM) OBSZARY DO REKULTYWACJI ZAKAZ ZABUDOWY OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY
---	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) – 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.1161.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2.	P.W.1175.KP	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, poz. 1403, poz. 1501, poz. 1579, poz. 1680, poz. 1712, poz. 1495, poz. 1527), 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. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

§ 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, poz. 2245, poz. 1649, poz. 1622) 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. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, poz. 1495), 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. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” 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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 22.08.2019 r. do 13.09.2019 r. W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 30.09.2019 r. nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XIX/442/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 maja 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje cztery obszary planistyczne, o łącznej powierzchni 6,1 ha, położone w granicach administracyjnych osiedli: Warszewo i Niebuszewo, w dzielnicy Północ i dotyczy terenów:

- 1) w rejonie ulic: Duńska, Włoska, Jemiołowa, Cieszyńska;
- 2) przy ulicy Rostockiej;
- 3) w rejonie ulic: Warcisława, Pozdawilska;
- 4) w rejonie ulic: Włoska, Księcia Warcisława I, Brzeska.

Obszar planu zawiera się w granicach obowiązującego planu, przyjętego uchwałą Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie, zmienionego uchwałą Nr LXIII/1162/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 października 2006 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie i 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”.

Obowiązujący mpzp ustala przeznaczenie terenów:

- a) w pierwszym obszarze dla zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, z siecią dróg publicznych;
- b) drugiego obszaru dla zabudowy wielorodzinnej;
- c) w trzecim obszarze dla zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- d) czwartego obszaru, dla zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej, drogi publicznej.

Celem planu, dla terenu położonego przy ul. Duńskiej, jest zmiana warunków odprowadzania ścieków (wniosek prywatnych właścicieli nieruchomości), przy zachowaniu przeznaczenia terenu. Przy ul. Włoskiej plan zmienia przeznaczenie terenu (nieruchomość gminna) dla zabudowy jednorodzinnej (obecnie usługi). Tereny zostaną na nowo rozgraniczone, po realizacji układu drogowego Włoska–Jemiołowa–Kresowa. Celem planu w obszarze drugim jest korekta przebiegu linii zabudowy oraz zwiększenie powierzchni zabudowy. Z wnioskiem wystąpił prywatny właściciel nieruchomości. W obszarze trzecim plan zmienia przeznaczenie terenu położonego przy ul. Pozdawilskiej z usług gastronomii na zabudowę usługową lub jednorodziną (wniosek UM), natomiast w rejonie ul. Księcia Warcisława I plan zmienia zakres usług oraz obsługę komunikacyjną nieruchomości gminnej (wniosek UM). Celem planu w obszarze czwartym, dla terenu położonego przy ul. Włoskiej, jest rozszerzenie zakresu usług (wniosek UM), zaś przy ul. Brzeskiej priorytetem jest zwiększenie powierzchni terenu możliwej do zabudowy na wniosek prywatnych właścicieli zabudowy. Dodatkowo zmianie ulega przebieg planowanej drogi publicznej ustalonej na gruncie gminnym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne

i architektoniczne, w tym ustalenia:

- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,2;
- c) maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych przeznaczonych dla zabudowy jednorodzinnej: 40%;
- d) maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 50%;
- e) maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych przeznaczonych dla zabudowy usługowej: 50%.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie poprzez ustalenie jednolitej maksymalnej wysokości zabudowy, nie wyższej niż istniejąca zabudowa, bądź zabudowa w trakcie realizacji. Ustalenia planu obligują inwestorów aby na elewacjach budynków realizowanych wzdłuż dróg publicznych – takich jak ulica Księcia Wacława I i ulica Włoska – stosować trwałe materiały elewacyjne o wysokiej jakości, o chłodnej, neutralnej kolorystyce, niekontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych.

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

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu podtrzymują wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając dodatkowe możliwości rozwoju usług w obszarze zabudowy mieszkaniowej. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany peryferyjnie względem centrum Miasta jednak zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji autobusowej;
- b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 minut);
- c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Udział terenów umożliwiających

dogodne dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych zapewniają ustalenia planu sformułowane dla ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych. Ponadto przewidziane są w obszarach sąsiednich nie objętych projektem planu;

d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy osiedla Warszewo.

2.7. Prawo własności.

Plan nie narusza własności osób fizycznych i instytucji, a grunty Gminy Miasta Szczecin przeznacza głównie dla dróg publicznych oraz nowej zabudowy usługowej w zakresie pomocy społecznej, wychowania przedszkolnego i opieki nad dziećmi do lat 3, poradni medycznych, klubu osiedlowego.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest przekształcone i podlega stałym oddziaływaniom związanym z funkcjonowaniem osiedla mieszkaniowego. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenu, przy uwzględnieniu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym. Obszar wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został w dniach: od 22.08.2019 r. do 13.09.2019 r. wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 27.08.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 30.09.2019 r. nie wniesiono uwag.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu uczestniczyli zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Warszewo, Rada Osiedla Niebuszewo, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym, obsłużonego w środki transportu publicznego oraz układ dróg rowerowych. Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, stanowi jej kontynuację.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

W obszarze planu nie zidentyfikowano wydatków obciążających budżet gminy (będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu). Zestawienie dochodów (łącznie około 0,46 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją pewnych dochodów będą: sprzedaż gruntów (65,1%), podatki i opłaty lokalne (34,1%). Wpływy niepewne, mało prawdopodobne, to

renta planistyczna (0,7%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4.