

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1092/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A na obszarze osiedla Warszewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53,81 ha.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A, w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) U – teren usług;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 6) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 7) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 10) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 3.1WS, 3.2WS, 3.3WS, 4.1WS, 6.1KPP, 6.1WS, 11.1MN, 14.1.MN, 14.2MN, 24.1MN, 25.1MN, 25.2.MN.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 5) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 6) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;

- 7) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się: ambrozię bylicolistną, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 20) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m²;

- 21) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się:
- a) lokalizacji nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów, myjni itp.,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu, poza terenem elementarnym 1MW ustala się System Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) w terenach dróg publicznych i zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie 12 cm na wysokości 100 cm;
- 3) ustala się:
- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych,
 - c) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków typowych dla danego miejsca;
- 4) na obszarach występowania osuwisk i terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 6) dla terenów elementarnych: 1MN (z wyjątkiem działki nr 39/11 z obrębu 3078), 2MN, 3MN (z wyjątkiem działki nr 39/53 z obrębu 3078), 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dla terenów elementarnych: 1MW, 1MWW i 2MW w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) dla terenu elementarnego 3MWW i 4MWW oraz dla działek nr: 39/53 z obrębu 3078 w terenie elementarnym 3MN i 39/11 z obrębu 3078 w terenie elementarnym 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;

- 11) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją;
- 12) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) kompozycja zespołu zabudowy osiedla z zabudową jednorodzinną,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, zasadnicze parametry zabudowy, historyczny układ ulic, ich przekroje i obsadzenia, historyczne kamienne nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych,
 - c) komponowane układy zieleni w przestrzeni publicznej,
 - d) obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu – ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieczynny cmentarz wielowyznaniowy przy ul. Wapiennej;
- 3) dla strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) obowiązuje utrzymanie układu i rozplanowania ulic oraz linii zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie zasadniczych gabarytów wysokościowych zabudowy,
 - c) zakazuje się podwyższania wysokości okapów dachów stromych,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami o łącznej szerokości lukarn w połąci dachu nieprzekraczającej 40% szerokości połąci,
 - e) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
 - elewacje tynkowane o jednolitej kolorystyce dla całego budynku, niekontrastującej z otoczeniem lub stosowanie okładzin ceramicznych,
 - dachy strome kryte dachówką ceramiczną, ceramiczno-podobną lub cementową w naturalnych kolorach,
 - f) zachowanie kamiennych nawierzchni ulic.

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

- 1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,

- b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 5) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, niezależnie od ustaleń planu,
 - b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 6) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 7) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków garażowych, gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 9) dopuszcza się:
- a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem,
 - b) przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, w tym zagospodarowanie w granicach użytków „dr” niestanowiących pasa drogowego drogi publicznej;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. e, g – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc

postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla		
		samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
3.	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/50 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
7.	Biura, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
8.	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
12.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
13.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Usługi pozostałe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,

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

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

- e) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
 - f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - g) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w tabeli, nie obowiązują w przypadku:
 - przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 13) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 14) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i zabudowie, w szczególności przeznaczony na stały i czasowy pobyt ludzi, wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami z zakresu elektroenergetyki; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg lokalnych;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów elektroenergetyki oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę rozbudowę lub remont sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN jako napowietrznej,

- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów elektroenergetyki i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieku Warszawiec:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont cieku,
 - c) zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieku za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych, istniejących lub nowych sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego i mikroinstalacje wiatrowe oraz inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - b) w obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;

14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,48 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Józefa Kostrzewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;

- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 3KDL lub 14KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 1MWW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 3MWW (powierzchnia ok. 0,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,05;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDD lub 4KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 4MWW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDL lub ul. Wapiennej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 0,41 ha)

Teren elementarny 4MN (powierzchnia ok. 0,46 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) na działce nr 39/11 z obrębem 3078 w terenie 1MN dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1MN z terenu 1KR,
 - b) terenu 4MN z terenu 1KR lub ul. Józefa Kostrzewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 2MN (powierzchnia ok. 0,34 ha)

Teren elementarny 3MN (powierzchnia ok. 1,41 ha)

Teren elementarny 5MN (powierzchnia ok. 0,17 ha)

Teren elementarny 13MN (powierzchnia ok. 0,40 ha)

Teren elementarny 20MN (powierzchnia ok. 2,25 ha)

Teren elementarny 21MN (powierzchnia ok. 0,46 ha)

Teren elementarny 22MN (powierzchnia ok. 0,47 ha)

Teren elementarny 31MN (powierzchnia ok. 0,65 ha)

Teren elementarny 32MN (powierzchnia ok. 0,82 ha)

Teren elementarny 33MN (powierzchnia ok. 3,23 ha)

Teren elementarny 34MN (powierzchnia ok. 0,88 ha)

Teren elementarny 35MN (powierzchnia ok. 1,97 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 39/53 z obrębem 3078 w terenie 3MN dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 2MN i 3MN z terenu 1KR,
 - b) terenu 5MN z terenu 1KR lub ul. Józefa Kostrzewskiego poza obszarem planu poprzez teren zabudowy jednorodzinnej poza obszarem planu,
 - c) terenu 13MN z terenów: 2KDD, 3KDD lub 4KR,
 - d) terenu 20MN z terenów: 12KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD lub 6KR,
 - e) terenów 21MN i 22MN z terenów: 14KDD lub 15KDD,
 - f) terenu 31MN z terenów: 11KDD, 13KDD lub 14KDD,
 - g) terenu 32MN z terenów: 3KDL, 11KDD lub 14KDD,
 - h) terenu 33MN z terenów: 3KDL, 11KDD, 12KDD, 13KDD lub 14KDD,
 - i) terenu 34MN z terenu 12KDD,

- j) terenu 35MN z terenów: 3KDL, 10KDD, 5KR lub ul. Wapiennej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 35MN występuje magistrała wodociągowa.

§ 12. Teren elementarny 6MN (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR lub ul. Józefa Kostrzewskiego poza obszarem planu poprzez teren zabudowy jednorodzinnej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 7MN (powierzchnia ok. 0,64 ha)

Teren elementarny 10MN (powierzchnia ok. 1,39 ha)

Teren elementarny 19MN (powierzchnia ok. 0,21 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 7MN z terenów: 1KDL, 2KR lub 9KR,
- b) terenu 10MN z terenów: 1KDL lub 16KDD,
- c) terenu 19MN z terenów: 16KDD lub 17KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 10MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 14. Teren elementarny 8MN (powierzchnia ok. 1,43 ha)

Teren elementarny 9MN (powierzchnia ok. 0,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 8MN z terenów: 1KDL, 1KDD, 2KR, 7KR, 8KR lub 9KR,
 - b) terenu 9MN z terenów: 1KDD lub 7KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 15. Teren elementarny 11MN (powierzchnia ok. 0,82 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 40% w wydzieleniu wewnętrznym 11.1MN.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 35%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 40% w wydzieleniu wewnętrznym 11.1MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,7, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0,8 w wydzieleniu wewnętrznym 11.1MN;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;

7) teren częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD lub 3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła;
- 4) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 16. Teren elementarny 12MN (powierzchnia ok. 0,30 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,9;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDD lub 3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 17. Teren elementarny 14MN (powierzchnia ok. 0,67 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wydzieleniu 14.1.MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 35% w wydzieleniu wewnętrznym 14.1MN.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 50% w wydzieleniu wewnętrznym 14.1MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,6, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) 1,0 w wydzieleniu wewnętrznym 14.1MN;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 14.2MN – droga gospodarcza do obsługi zapleczy nieruchomości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 18. Teren elementarny 15MN (powierzchnia ok. 0,60 ha)

Teren elementarny 16MN (powierzchnia ok. 1,68 ha)

Teren elementarny 17MN (powierzchnia ok. 0,64 ha)

Teren elementarny 18MN (powierzchnia ok. 0,62 ha)

Teren elementarny 23MN (powierzchnia ok. 2,46 ha)

Teren elementarny 36MN (powierzchnia ok. 1,19 ha)

Teren elementarny 37MN (powierzchnia ok. 0,50 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) tereny obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) tereny 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 23MN, 37MN w całości,
 - b) teren 36MN częściowo.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 15MN z terenów: 1KDL, 2KDD lub 4KDD,

- b) terenu 16MN z terenów: 1KDL, 14KDD lub 16KDD,
 - c) terenu 17MN z terenów: 1KDL, 2KDD, 4KDD lub 5KDD,
 - d) terenu 18MN z terenów: 2KDL, 2KDD, 3KDD lub 4KR,
 - e) terenu 23MN z terenów: 1KDL lub 14KDD,
 - f) terenu 36MN z terenów: 3KDL, 9KDD lub 10KDD,
 - g) terenu 37MN z terenów: 3KDL lub 9KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 19. Teren elementarny 24MN (powierzchnia ok. 1,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 24.1.MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 45% w wydzieleniu wewnętrznym 24.1MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,6, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0,9 w wydzieleniu wewnętrznym 24.1MN;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) ustala się dachy strome w pierzei ulicy Dzierżonia - terenu 1KDL.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: 1KDL, 2KDL lub 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 25MN (powierzchnia ok. 0,38 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 25.1MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 40%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 45% w wydzieleniu wewnętrznym 25.1MN;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 0,8 z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0,9 w wydzieleniu wewnętrznym 25.1MN;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 25.2MN – droga gospodarcza do obsługi zapleczy nieruchomości.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: 2KDL, 6KDD lub 7KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 21. Teren elementarny 26MN (powierzchnia ok. 0,59 ha)

Teren elementarny 27MN (powierzchnia ok. 0,91 ha)

Teren elementarny 28MN (powierzchnia ok. 0,74 ha)

Teren elementarny 29MN (powierzchnia ok. 0,83 ha)

Teren elementarny 30MN (powierzchnia ok. 0,75 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,6;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) tereny obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) dla budynków o adresach ul. Perlistera nr: 1-3, 2-4, 5-7, 17-19, 21-23, 22-24, 25-27, 26-28 ustala się dachy strome w pierzei ulicy Perlistera – terenu 7KDD.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 26MN z terenów: 6KDD lub 7KDD,
- b) terenu 27MN z terenów: 2KDL, 7KDD lub 8KDD,
- c) terenu 28MN z terenów: 3KDL, 7KDD lub 8KDD,
- d) terenu 29MN z terenów: 3KDL, 6KDD lub 7KDD,
- e) terenu 30MN z terenów: 1KDL, 3KDL lub 6KDD;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) część terenu 27MN znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;

4) w terenie 28MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,09 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,2;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 2KDL lub 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 23. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,27 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 24. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 0,66 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje zielen ograniczająca erozję skarpy oraz utrzymująca jej stabilność.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) wybiegu dla psów;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 25. Teren elementarny 2US-ZP (powierzchnia ok. 1,33 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDD, ul. Złotowskiej poza obszarem planu lub ul. Józefa Kostrzewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 26. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,04 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;
- 3) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 27. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 1,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;

- 3) ustala się ciągi piesze o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych - nieczynnego cmentarza wielowyznaniowego przy ul. Wapiennej obowiązują:
 - a) zachowanie i ekspozycja historycznych elementów zagospodarowania,
 - b) zachowanie historycznej kompozycji zieleni parkowej i jej składu gatunkowego;
- 6) kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 9KDD lub 10KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 28. Teren elementarny 3ZP (powierzchnia ok. 2,0 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 3.1WS i 3.3WS: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Warszawiec oraz 3.2WS wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) dla cieku Warszawiec obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;
- 3) ustala się ciągi piesze o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL, 12KDD lub 17KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: przepompownia ścieków sanitarnych, kolektor deszczowy i zbiornik retencyjny;
- 4) dopuszcza się realizację:
 - a) kanalizacji sanitarnej wzdłuż cieku Warszawiec, niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d,
 - b) kanalizacji deszczowej, w tym zrzutu wód deszczowych z ulic w otoczeniu.

§ 29. Teren elementarny 4ZP (powierzchnia ok. 1,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wydzielania wewnętrznego 4.1WS: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Warszawiec.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) dla cieku Warszawiec obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;
- 3) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu określonym na rysunku planu;
- 4) kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 16KDD lub 17KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy;
- 4) dopuszcza się realizację:
 - a) kanalizacji sanitarnej wzdłuż cieku Warszawiec, niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d,
 - b) kanalizacji deszczowej, w tym zrzutu wód deszczowych z ulic w otoczeniu,
 - c) zbiornika retencyjnego na cieku Warszawiec z brzegiem uregulowanym naturalnie.

§ 30. Teren elementarny 5ZP (powierzchnia ok. 0,28 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów;

- 3) na części terenu wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu; zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi; dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 4) teren obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 2KDD lub 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu.

§ 31. Teren elementarny 6ZP (powierzchnia ok. 0,1 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 6.1WS: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Warszawiec.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony;
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) dla cieku Warszawiec obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw,
 - c) naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) wybiegu dla psów;

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód powierzchniowych do kanalizacji deszczowej w terenie 1KDL.

§ 32. Teren elementarny 7ZP (powierzchnia ok. 0,23 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;

- 2) obowiązuje: błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje teren zadrzewiony.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wyposażenia parkowego,
 - b) placów zabaw;
- 3) kompozycja oparta na istniejącej zieleni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 33. Teren elementarny 1KDL (ul. ks. Jana Dzierżonia, powierzchnia ok. 2,68 ha)

Teren elementarny 2KDL (ul. Złotowska, powierzchnia ok. 0,29 ha)

Teren elementarny 3KDL (ul. Szwedzka, powierzchnia ok. 1,41 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren drogi lokalnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1 ZP w terenie 1KDL: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) w terenach 1KDL i 3KDL obowiązują szpalery, oznaczone na rysunku planu;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

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

- 1) tereny częściowo obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1 ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1.U.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 14,7 m,
 - b) 2KDL – minimum 11,5 m,
 - c) 3KDL – minimum 21 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL:
 - a) występują: magistrala ciepła, kolektory sanitarne,

- b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odbiór wód powierzchniowych z terenu 6ZP;
- 5) w terenie 2KDL występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie 3KDL:
- a) występują: magistrala wodociągowa, kolektory deszczowe,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 34. Teren elementarny 1KDD (ul. Zygmunta Glogera, powierzchnia ok. 0,29 ha)

Teren elementarny 2KDD (ul. Perlista, powierzchnia ok. 0,31 ha)

Teren elementarny 3KDD (ul. Stanisława Rosponda, powierzchnia ok. 0,53 ha)

Teren elementarny 4KDD (ul. Księżycowa, powierzchnia ok. 0,25 ha)

Teren elementarny 5KDD (ul. Złotowska, powierzchnia ok. 0,09 ha)

Teren elementarny 6KDD (ul. Słoneczna, powierzchnia ok. 0,57 ha)

Teren elementarny 7KDD (ul. Perlista, powierzchnia ok. 0,40 ha)

Teren elementarny 8KDD (ul. Jantarowa, powierzchnia ok. 0,52 ha)

Teren elementarny 9KDD (powierzchnia ok. 0,09 ha)

Teren elementarny 10KDD (ul. Norweska, powierzchnia ok. 0,16 ha)

Teren elementarny 11KDD (ul. Skandynawska, powierzchnia ok. 0,27 ha)

Teren elementarny 12KDD (ul. Fińska, powierzchnia ok. 0,72 ha)

Teren elementarny 13KDD (ul. Na Stoku, powierzchnia ok. 0,26 ha)

Teren elementarny 14KDD (ul. Na Stoku, powierzchnia ok. 0,64 ha)

Teren elementarny 15KDD (ul. Złotowska, Na Stoku, powierzchnia ok. 0,46 ha)

Teren elementarny 16KDD (ul. Na Stoku, powierzchnia ok. 0,48 ha)

Teren elementarny 17KDD (powierzchnia ok. 0,13 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren drogi dojazdowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 6.1KPP w terenie 6KDD: teren komunikacji pieszej.

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

- 1) następujące tereny obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD w całości,
 - b) 3KDD, 8KDD, 14KDD częściowo.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KDD – minimum 20,4 m,
 - b) 2KDD – minimum 9 m,
 - c) 3KDD – minimum 10,5 m,
 - d) 4KDD – minimum 8, m,
 - e) 5KDD – minimum 7,5 m,
 - f) 6KDD – minimum 4,5 m,
 - g) 7KDD – minimum 10,4 m,
 - h) 8KDD – minimum 7,6 m,
 - i) 9KDD – minimum 16,2 m,
 - j) 10KDD – minimum 12 m,
 - k) 11KDD – minimum 12 m,
 - l) 12KDD – minimum 14,4 m,
 - m) 13KDD – minimum 11,9 m,
 - n) 14KDD – minimum 9 m,
 - o) 15KDD – minimum 10 m,
 - p) 16KDD – minimum 11,4 m,
 - r) 17KDD – minimum 10,3 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokozonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenach: 1KDD, 3KDD, 8KDD występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenach: 2KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 15KDD ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 7) w terenie 10KDD ustala się realizację sieci: kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie 12KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 9) w terenie 16KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 10) w terenie 17KDD ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

§ 35. Teren elementarny 1KR (ul. Tadeusza Wieczorowskiego, powierzchnia ok. 0,66 ha)

Teren elementarny 2KR (ul. Zygmunta Glogera, powierzchnia ok. 0,17 ha)

Teren elementarny 3KR (ul. Oskara Kolberga, powierzchnia ok. 0,11 ha)

Teren elementarny 4KR (powierzchnia ok. 0,04 ha)

Teren elementarny 5KR (powierzchnia ok. 0,06 ha)

Teren elementarny 6KR (ul. Na Stoku, powierzchnia ok. 0,03 ha)

Teren elementarny 7KR (ul. Zygmunta Glogera, powierzchnia ok. 0,08 ha)

Teren elementarny 8KR (powierzchnia ok. 0,01 ha)

Teren elementarny 9KR (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Teren 4KR obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KR – minimum 5 m,
 - b) 2KR – minimum 4,5 m,
 - c) 3KR – minimum 8, m,
 - d) 4KR – minimum 6,2 m,
 - e) 5KR – minimum 7,5 m,
 - f) 6KR – minimum 8 m,
 - g) 7KR – minimum 3 m,
 - h) 8KR – minimum 5 m,
 - i) 9KR – minimum 6 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 36. Teren elementarny 1KPP (powierzchnia ok. 0,02 ha)

Teren elementarny 2KPP (powierzchnia ok. 0,04 ha)

Teren elementarny 3KPP (powierzchnia ok. 0,02 ha)

Teren elementarny 4KPP (powierzchnia ok. 0,01 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) Teren komunikacji pieszej;
- 2) teren elementarny 2KPP - inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

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

Teren 3KPP obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KPP – minimum 3 m,
 - b) 2KPP – minimum 3 m,
 - c) 3KPP – minimum 2,5 m,
 - d) 4KPP – minimum 4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 37. Teren elementarny 1IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)

Teren elementarny 2IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)

Teren elementarny 3IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)

Teren elementarny 4IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)

Teren elementarny 5IE (powierzchnia ok. 0,01 ha)

Teren elementarny 6IE (powierzchnia ok. 0,02 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu 1IE z terenu 1KDL,
- b) terenu 2IE z terenu 13KDD,
- c) terenu 3IE z terenu 6KDD,
- d) terenu 4IE z terenu 3KR,
- e) terenu 5IE z terenu 3KDD,
- f) terenu 6IE z terenu 12KDD;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie 6IE występuje przepompownia ścieków sanitarnych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

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

§ 39. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) w części Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 lutego 2005 r., Nr 22 poz. 417), zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 70 poz. 1869);
- 2) w części Uchwała Nr VII/171/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 03 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 04 maja 2007 r., Nr 52, poz. 809);
- 3) w części Uchwała Nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 maja 2008 r., Nr 51 poz. 1134);
- 4) w części Uchwała Nr XIX/444/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 15 czerwca 2016 r., poz. 2408);

- 5) w całości Uchwała Nr XXIV/569/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Dzierżonia” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 grudnia 2016 r., poz. 5149);
- 6) w całości Uchwała Nr XXXIII/895/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 3” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2017 r., poz. 4127).

§ 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 2 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 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 2025 r. poz. 1153) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDL – budowa odcinka ulicy lokalnej,
- b) 9KDD - budowa ulicy dojazdowej,
- c) 10KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej,
- d) 12KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej,
- e) 15KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- f) 16KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- g) 17KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- h) 2KPP – budowa drogi dla pieszych,
- i) 4KPP – budowa drogi dla pieszych;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

- a) rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę w terenie 12KDD,
- b) rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w terenie 1KDL, 16KDD,
- c) rozbudowa systemu zagospodarowania wód opadowych w terenach: 1KDL, 2KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 12KDD, 16KDD,
- d) budowa kanalizacji sanitarnej w terenie 10KDD,
- e) budowa kanalizacji deszczowej w terenach: 10KDD, 15KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17.07.2025 r. do 07.08.2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 22.08.2025 r. wniesiono 3 pisma z uwagami, z czego 2 pisma z uwagami odnoszą się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo - Na Stoku" w Szczecinie część A.

§ 2. Uwaga wniesiona do projektu planu nieuwzględniona częściowo:

Treść uwagi: W związku z prowadzonymi pracami nad projektem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwracam się z uprzejmą prośbą o dokonanie zmian w zapisach planu obejmujących działki nr 287/3, 287/4 oraz 287/5, położone w Szczecinie, obręb Szczecin Nad Odrą 3076 wnosząc o zmianę parametrów i zagospodarowania drogi wewnętrznej – działka nr 287/4, oznaczenie w projekcie planu 6KR

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu przewidziano drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12 m, usytuowaną na działce nr 287/4, która została w postaci niezmienionej wobec obowiązującego aktualnie planu dla tego obszaru. Droga ta jest jednak drogą prywatną, położoną na gruncie prywatnym i stanowi bezpośredni dojazd wyłącznie do 3 działek budowlanych należących do jednego właściciela (w mojej osobie).

Zgodnie z § 14 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.), minimalna szerokość jezdni drogi dojazdowej wynosi 3 m (w przypadku obsługi dojazdu do budynków jednorodzinnych), a całkowita szerokość drogi wraz z pobocznymi 4,5 m. Dla tak niewielkiej liczby działek nie ma podstaw do narzucania znacznie większych parametrów, które powodują nadmierne obciążenie właściciela nieruchomości oraz niepotrzebne ograniczenia w jej zagospodarowaniu.

Obowiązujący aktualnie plan miejscowego zagospodarowania terenu, bezzasadnie wymusił na mnie utworzenie drogi o znacznie zawyżonych parametrach, kosztem powierzchni moich działek budowlanych. Tak szeroka droga, nieadekwatna do rzeczywistych potrzeb, w praktyce uniemożliwia jej racjonalne zagospodarowanie – nie przewiduje się przy niej miejsc postojowych, a jej szerokość nie znajduje uzasadnienia funkcjonalnego. W efekcie prowadzi to do obniżenia wartości nieruchomości poprzez ograniczenie możliwości zabudowy i nieefektywne wykorzystanie terenu, który mógłby zostać przeznaczony na cele budowlane lub inne funkcjonalne elementy zagospodarowania. Ten sam błąd narzucony jest w projektowanym planie.

Wnoszę o zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej do minimalnych parametrów wynikających z przepisów prawa, rezygnację z obowiązku realizacji placu do zawracania, umożliwienie przeznaczenia części terenu wzdłuż drogi na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dopuszczenie budowy zadaszenia nad miejscami postojowymi, uwzględnienie możliwości posadowienia instalacji fotowoltaicznej na zadaszeniu lub w obrębie terenu działki nr 287/4, co pozwoli na wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i podniesie walory ekologiczne inwestycji.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Nie uwzględniono w zakresie zmniejszenia szerokości drogi wewnętrznej 6KR – pozostawiono drogę o szerokości 8 m bez placu do zawracania ze względu na konieczność

zachowania minimalnych odległości pomiędzy sieciami uzbrojenia terenu. Rozwiązanie takie jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowej i pełnej obsługi terenu oznaczonego symbolem 20MN. Wprowadzenie zmniejszonej szerokości drogi mogłoby uniemożliwić realizację przedmiotowych sieci i tym samym ograniczyć możliwość prawidłowej obsługi wszystkich działek do niej przyległych.

Uwzględniono częściowo w zakresie zmiany przeznaczenia części działki 287/4 z terenu drogowego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w miejscu rezygnacji z placu do zawracania. W terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sposób zagospodarowania działki, m.in. w zadaszone miejsca postojowe czy instalacje fotowoltaiczne, jest regulowany obowiązującymi przepisami Rozporządzenia o warunkach technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenia planu nie zakazują ich realizacji. Na pozostałej długości drogi nie zmieniono przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem nie można w obrębie tej działki wykonać zadaszonych miejsc postojowych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo -Na Stoku” w Szczecinie część A ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A został opracowany na podstawie Uchwały Nr XL/1092/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Warszewo - Na Stoku" w Szczecinie część A nie obejmuje fragmentu działki nr 28 z obrębem 2035.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53,81 ha w granicach osiedla Warszewo w Szczecinie, w rejonie ul. Na Stoku.

W granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 28 lutego 2005 r., Nr 22 poz. 417), zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 70 poz. 1869);

2) Uchwała Nr VII/171/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 03 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 04 maja 2007 r., Nr 52, poz. 809);

3) Uchwała Nr XXI/561/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 maja 2008 r., Nr 51 poz. 1134);

4) Uchwała Nr XIX/444/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 15 czerwca 2016 r., poz. 2408);

5) Uchwała Nr XXIV/569/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Dzierżonia” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 grudnia 2016 r., poz. 5149);

6) Uchwała Nr XXXIII/895/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Duńska 3” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2017 r., poz. 4127).

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

Celem planu jest zapewnienie przejścia pieszego pomiędzy osiedlami Warszewo i Arkońskie-Niemierzyn w rejonie ulicy Tadeusza Wieczorowskiego wnioskowanego przez mieszkańców, określenie nowych warunków zagospodarowania dla gminnych działek w rejonie ulic Szwedzkiej i Słonecznej na wniosek Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomości oraz innych działek prywatnych właścicieli, określenie nowych warunków zagospodarowania na cele zieleni urządzonej i rekreacji dla gminnej działki w rejonie ulicy Żłotowskiej oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych dla całego obszaru planu.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów

wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

2. Spółb sposobu 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 ustalenie warunków dla nowej zabudowy: linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, formy dachów oraz wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury, a także wytyczenie nowego publicznego ciągu pieszego, niezbędnego dla skomunikowania pieszego pomiędzy osiedlem Warszewo a Arkońskie-Niemierzyn.

Wprowadzone w planie ustalenia dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia terenów, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów mają za zadanie zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Warszewo. Znaczna część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej skupionej wokół historycznego zagospodarowania wokół ulic Dzierżonia, Perlistej, Słonecznej i Szwedzkiej wraz z wpisanym do ewidencji zabytków dawnym cmentarzem przy ulicy Wapiennej. Ochronę konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu.

Teren objęty planem jest terenem głównie zainwestowanym. W rejonie ulicy Żłotowskiej w obszarze, z którego rozpościera się widok na panoramę miasta plan znosi możliwość zabudowy terenu i przeznaczona go na park, co stanowi główny walor krajobrazowy obszaru.

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

W granicach planu nie występują siedliska przyrodnicze oraz obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach planu nie występują grunty leśne. Nie występują również grunty rolne, które zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, dla których w planie miejscowym wprowadzono oznaczenia na mapie oraz określono ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów i terenów przyległych zgodnie z zaleceniami Geologa Powiatowego.

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

W obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której ochronie podlegają: kompozycja zespołu zabudowy osiedla z zabudową jednorodzinną, relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, jej parametry, historyczny układ ulic, ich przekroje i obsadzenia, historyczne kamienne nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych, komponowane układy zieleni w przestrzeni publicznej, obiekt o wartościach - ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieczynny cmentarz wielowyznaniowy przy ul. Wapiennej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju zabudowy w obszarze zainwestowanym, zgodnie z polityką zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Plan stwarza warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w częściowo zainwestowanej części osiedla Warszewo. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 10 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej - nowa zabudowa mieszkalna i usługowa planowana jest w sąsiedztwie częściowo zabudowanych terenów mieszkaniowych i usługowych.

Ustalenia przyjęte w planie starają się równoważyć interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, w celu poprawy standardu zamieszkania, bezpieczeństwa, jak również konieczność skomunikowania pieszemu dwóch sąsiednich osiedli. Skutkować może to koniecznością wykupu części nieruchomości prywatnych. Ze względu na konieczność zajęcia gruntów prywatnych w planie jej właścicielowi prawo do wystąpienia z wnioskiem o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo roszczenie o wykup nieruchomości lub jej części, możliwe jest też zrealizowanie roszczeń poprzez zaoferowanie przez gminę nieruchomości zamiennej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest zróżnicowana – grunty w większości należą do właścicieli prywatnych, instytucji, gminy, Skarbu Państwa lub pozostają w użytkowaniu wieczystym na gruntach gminnych. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy nie może odbywać się w sposób dowolny, a ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się w akcie prawa miejscowego określone ograniczenia. Skala ingerencji w prawo własności prywatnych nie jest w istocie nadmierna, nierzeczywista i nieproporcjonalna w stosunku do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza kwestionowane ograniczenia, a poza tym znajduje uzasadnienie w potrzebach interesu publicznego. Planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zgodne z licznymi wnioskami, w tym o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu wyznaczono obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Ponadto ustalono w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), zapewnienie podstawowej funkcji ochronnej dla liczny osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie pod określonymi rygorami planu istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających czytelny układ przestrzenny oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym dla wszystkich mieszkańców miasta.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Złotowska, Dzierżonia, Szwedzka i ul. Duńska (zlokalizowana poza obszarem opracowania) umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Warszewo oraz z resztą miasta.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów elektroenergetyki i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

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 planem w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udziału zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień plan został wyłożony do publicznego wglądu, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które rozpatrzone zostały w terminie przewidzianym ustawą.

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 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 oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci uzbrojenia terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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 XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami 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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Na Stoku” w Szczecinie część A występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

7. Podsumowanie

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