

**UCHWAŁA NR XXI/561/08**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 24 kwietnia 2008 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie.**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 roku Nr 127, poz. 880) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1107/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Duńska” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 114,63 ha ograniczony:

- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca projektowaną drogę publiczną,
- 2) od wschodu: zaplecze działek zabudowy usytuowanej przy ulicy Szczecińskiej, skarpa wzdłuż cieku Bystry Rów, ulica Duńska, ulica Jantarowa, ulica Rosponda, ulica Kostrzewskiego,
- 3) od południa: granica osiedli Warszewo i Arkońskie-Niemierzyn, ulica Wiśniowy Sad, góra skarpy,
- 4) od zachodu: granica osiedli Warszewo i Osów, strumień Warszewiec, ulica Wapienna.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, składający się z arkuszy 1, 2, 3 i 4, zwany dalej rysunkiem planu.

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

1) P.W.2001.MN,U	pow. 5,61;	23) P.W.2023.MN,U	pow. 3,23;
2) P.W.2002.ZP	pow. 0,17;	24) P.W.2024.ZP	pow. 0,01;
3) P.W.2003.MN,U	pow. 0,72;	25) P.W.2025.MN,U	pow. 2,10;
4) P.W.2004.MN,U	pow. 1,91;	26) P.W.2026.MN,U	pow. 2,40;
5) P.W.2005.MN,U	pow. 2,32;	27) P.W.2027.MW,U	pow. 0,17;
6) P.W.2006.MW	pow. 0,14;	28) P.W.2028.MN,U	pow. 0,73;
7) P.W.2007.MW	pow. 0,85;	29) P.W.2029.ZP	pow. 0,01;
8) P.W.2008.MN,U	pow. 0,54;	30) P.W.2030.MN,U	pow. 0,83;
9) P.W.2009.MN,U	pow. 0,67;	31) P.W.2031.MN,U	pow. 0,86;
10) P.W.2010.MW	pow. 1,00;	32) P.W.2032.MN,U	pow. 0,59;
11) P.W.2011.MW	pow. 0,64;	33) P.W.2033.MN,U	pow. 0,74;
12) P.W.2012.MW	pow. 0,12;	34) P.W.2034.MN,U	pow. 0,23;
13) P.W.2013.MN,U	pow. 1,97;	35) P.W.2035.MN,U	pow. 0,20;
14) P.W.2014.MN,U	pow. 1,19;	36) P.W.2036.MN,U	pow. 0,16;
15) P.W.2015.ZP	pow. 1,19;	37) P.W.2037.MN,U	pow. 0,90;
16) P.W.2016.MN,U	pow. 0,22;	38) P.W.2038.U	pow. 0,09;
17) P.W.2017.MN,U	pow. 0,47;	39) P.W.2039.ZP	pow. 0,47;
18) P.W.2018.MN,U	pow. 0,46;	40) P.W.2040.U,M	pow. 0,21;
19) P.W.2019.MW	pow. 0,42;	41) P.W.2041.ZP	pow. 0,59;
20) P.W.2020.MN,U	pow. 0,88;	42) P.W.2042.MN,U	pow. 1,68;
21) P.W.2021.MN,U	pow. 0,65;	43) P.W.2043.MN,U	pow. 0,63;
22) P.W.2022.MN,U	pow. 0,82;	44) P.W.2044.US	pow. 0,28;

45)	P.W.2045.MN,U	pow. 0,63;	96)	P.W.2096.U	pow. 0,22;
46)	P.W.2046.MN,U	pow. 0,58;	97)	P.W.2097.MW,U	pow. 2,08;
47)	P.W.2047.MN,U	pow. 0,20;	98)	P.W.2098.US,U,ZP	pow. 0,91;
48)	P.W.2048.MN,U	pow. 0,42;	99)	P.W.2099.ZP	pow. 0,29;
49)	P.W.2049.MN,U	pow. 0,40;	100)	P.W.2100.U,M,MZ	pow. 0,91;
50)	P.W.2050.MW	pow. 0,60;	101)	P.W.2101.U,M,MZ	pow. 3,53;
51)	P.W.2051.MN,U	pow. 0,39;	102)	P.W.2102.U,M	pow. 0,25;
52)	P.W.2052.MN,U	pow. 0,25;	103)	P.W.2103.MW,U	pow. 2,26;
53)	P.W.2053.MN,U	pow. 1,30;	104)	P.W.2104.MN,U	pow. 0,08;
54)	P.W.2054.MN,U	pow. 0,43;	105)	P.W.2105.ZP	pow. 1,97;
55)	P.W.2055.ZP	pow. 3,00;	106)	P.W.2106.MN,U	pow. 0,17;
56)	P.W.2056.MN,U	pow. 0,64;	107)	P.W.2107.MW/U	pow. 0,24;
57)	P.W.2057.MN,U	pow. 0,30;	108)	P.W.2108.ZP	pow. 0,15;
58)	P.W.2058.MN,U	pow. 0,17;	109)	P.W.2109.MW,U	pow. 0,08;
59)	P.W.2059.MN,U	pow. 0,42;	110)	P.W.2110.MW,U	pow. 0,10;
60)	P.W.2060.MN,U	pow. 0,46;	111)	P.W.2111.ZP/KS	pow. 0,14;
61)	P.W.2061.MW,U	pow. 0,48;	112)	P.W.2112.UK	pow. 0,25;
62)	P.W.2062.MN,U	pow. 0,41;	113)	P.W.2113.ZP	pow. 0,10;
63)	P.W.2063.MW,U	pow. 0,12;	114)	P.W.2114.U	pow. 0,28;
64)	P.W.2064.US	pow. 1,48;	115)	P.W.2115.U	pow. 0,27;
65)	P.W.2065.MN,U	pow. 1,41;	116)	P.W.2116.KD.G	pow. 4,52;
66)	P.W.2066.MN,U	pow. 0,34;	117)	P.W.2117.KD.L	pow. 1,65;
67)	P.W.2067.MN,U	pow. 1,43;	118)	P.W.2118.KD.L	pow. 0,21;
68)	P.W.2068.MN,U	pow. 0,16;	119)	P.W.2119.KD.L	pow. 0,99;
69)	P.W.2069.ZP	pow. 1,65;	120)	P.W.2120.KD.L	pow. 0,37;
70)	P.W.2070.U,M	pow. 1,44;	121)	P.W.2121.KD.L	pow. 0,28;
71)	P.W.2071.U,M	pow. 0,20;	122)	P.W.2122.KD.L	pow. 1,64;
72)	P.W.2072.MN,U	pow. 1,07;	123)	P.W.2123.KD.D	pow. 0,33;
73)	P.W.2073.MW,U	pow. 0,13;	124)	P.W.2124.KD.L	pow. 2,80;
74)	P.W.2074.MN,U	pow. 0,74;	125)	P.W.2125.KD.L	pow. 0,30;
75)	P.W.2075.MN,U	pow. 1,01;	126)	P.W.2126.KD.L	pow. 0,09;
76)	P.W.2076.MN,U	pow. 0,34;	127)	P.W.2127.KD.D	pow. 0,40;
77)	P.W.2077.MN,U	pow. 0,95;	128)	P.W.2128.KD.D	pow. 0,24;
78)	P.W.2078.U	pow. 0,46;	129)	P.W.2129.KD.D	pow. 0,05;
79)	P.W.2079.MW,U	pow. 0,72;	130)	P.W.2130.KD.D	pow. 0,18;
80)	P.W.2080.MN,U	pow. 1,84;	131)	P.W.2131.KD.D	pow. 0,08;
81)	P.W.2081.US,U	pow. 0,28;	132)	P.W.2132.KD.D	pow. 0,20;
82)	P.W.2082.U	pow. 0,10;	133)	P.W.2133.KD.D	pow. 0,37;
83)	P.W.2083.MW/U	pow. 0,04;	134)	P.W.2134.KD.D	pow. 0,65;
84)	P.W.2084.U,MZ	pow. 0,30;	135)	P.W.2135.KD.D	pow. 0,72;
85)	P.W.2085.MN,U	pow. 0,20;	136)	P.W.2136.KD.D	pow. 0,27;
86)	P.W.2086.U	pow. 0,10;	137)	P.W.2137.KD.D	pow. 0,26;
87)	P.W.2087.MN,U	pow. 0,38;	138)	P.W.2138.KD.D	pow. 0,46;
88)	P.W.2088.MN,U	pow. 1,07;	139)	P.W.2139.KD.D	pow. 0,48;
89)	P.W.2089.MN,U	pow. 0,06;	140)	P.W.2140.KD.D	pow. 0,46;
90)	P.W.2090.MW,U	pow. 1,35;	141)	P.W.2141.KD.D	pow. 0,52;
91)	P.W.2091.ZP	pow. 0,34;	142)	P.W.2142.KD.D	pow. 0,40;
92)	P.W.2092.MW,U	pow. 0,66;	143)	P.W.2143.KD.D	pow. 0,32;
93)	P.W.2093.U	pow. 0,55;	144)	P.W.2144.KD.D	pow. 0,58;
94)	P.W.2094.MN,U	pow. 1,68;	145)	P.W.2145.KD.D	pow. 0,09;
95)	P.W.2095.MN,U	pow. 0,12;	146)	P.W.2146.KD.D	pow. 0,26;

147) P.W.2147.KD.D	pow. 0,29;	174) P.W.2174.KP	pow. 0,01;
148) P.W.2148.KD.D	pow. 0,14;	175) P.W.2175.KP	pow. 0,19;
149) P.W.2149.KDW	pow. 0,06;	176) P.W.2176.KP	pow. 0,01;
150) P.W.2150.KDW	pow. 0,07;	177) P.W.2177.KDW	pow. 0,01;
151) P.W.2151.ZP	pow. 0,37;	178) P.W.2178.KDW	pow. 0,02;
152) P.W.2152.KDW	pow. 0,07;	179) P.W.2179.KDW	pow. 0,01;
153) P.W.2153.KDW	pow. 0,01;	180) P.W.2180.E	pow. 0,02;
154) P.W.2154.KDW	pow. 0,10;	181) P.W.2181.E	pow. 0,01;
155) P.W.2155.KDW	pow. 0,09;	182) P.W.2182.E	pow. 0,01;
156) P.W.2156.KDW	pow. 0,06;	183) P.W.2183.E	pow. 0,006;
157) P.W.2157.KDW	pow. 1,27;	184) P.W.2184.E	pow. 0,02;
158) P.W.2158.KDW	pow. 0,06;	185) P.W.2185.E	pow. 0,02 ;
159) P.W.2159.KPR	pow. 0,19;	186) P.W.2186.E	pow. 0,02;
160) P.W.2160.KDW	pow. 0,14;	187) P.W.2187.E	pow. 0,02;
161) P.W.2161.KDW	pow. 0,03;	188) P.W.2188.E	pow. 0,01;
162) P.W.2162.KDW	pow. 0,04;	189) P.W.2189.E	pow. 0,01;
163) P.W.2163.KDW	pow. 0,02;	190) P.W.2190.E	pow. 0,008;
164) P.W.2164.KDW	pow. 0,02;	191) P.W.2191.E	pow. 0,006;
165) P.W.2165.KDW	pow. 0,04;	192) P.W.2192.E	pow. 0,01;
166) P.W.2166.KDW	pow. 0,04;	193) P.W.2193.E	pow. 0,01;
167) P.W.2167.KDW	pow. 0,09;	194) P.W.2194.KPS	pow. 0,01;
168) P.W.2168.KDW	pow. 0,17;	195) P.W.2195.KPS	pow. 0,04;
169) P.W.2169.KDW	pow. 0,11;	196) P.W.2196.ZP	pow. 1,14;
170) P.W.2170.KDW	pow. 0,07;	197) P.W.2197.KDW	pow. 0,12;
171) P.W.2171.KDW	pow. 0,01;	198) P.W.2198.KDW	pow. 0,03;
172) P.W.2172.KDW	pow. 0,66;	199) P.W.2199.U,M	pow. 0,15;
173) P.W.2173.KPR	pow. 0,08;	200) P.W.2200.MN,U	pow. 0,005.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji drogowej, oraz tereny usług publicznych z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000 (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.W.2010.MW, P.W.2011.MW, P.W.2055.ZP, P.W.2098.US,U,ZP, P.W.2105.ZP, P.W.2117.KD.L, P.W.2196.ZP występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) W - litera oznaczająca osiedle Warszewo;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,..., 200 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie w danym osiedlu;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - c) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - e) U teren zabudowy usługowej,
  - f) U, M teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
  - g) U,MZ teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali zamieszkania zbiorowego,
  - h) U,M,MZ teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, budynków zamieszkania zbiorowego,
  - i) UK teren zabudowy usług kultu religijnego,
  - j) US teren usług sportu i rekreacji,
  - k) US,U,ZP teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących, zieleni urządzonej,
  - l) ZP teren zieleni urządzonej,
  - ł) ZP/KS teren zieleni urządzonej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych,
  - m) KP teren ciągu pieszego,
  - n) KPR teren ciągu pieszo - rowerowego,
  - o) KD.G teren drogi publicznej - ulica główna,
  - p) KD.L teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - r) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - s) KDW teren drogi wewnętrznej,
  - t) E teren stacji transformatorowej,
  - u) KPS teren przepompowni ścieków sanitarnych, teren punktów zlewnych cieków.

3. Tereny wydziałów wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) liczba określająca kolejny numer wydziału w terenie elementarnym - 1,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) US,U,ZP teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących, zieleni urządzonej,
  - c) ZP teren zieleni urządzonej,
  - d) KD.L teren drogi publicznej - ulica lokalna.

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

5. Ustalenia sformułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad parcelacji,
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych;
- 4) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej;
- 6) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 9) **materiały naturalne** - materiały pochodzenia naturalnego takie jak np. kamień, ceramika budowlana, drewno, żeliwo, blacha miedziana, masy sztukatorsko - tynkarskie, trzcina, wiklina;
- 10) **nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia** - sposoby zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach szczególnych;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt techniczny** - część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 14) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** - obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta. Na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób

zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;

- 15) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;  
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 17) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 18) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 19) **reklama wolnostojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 20) **studnie awaryjne** - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 21) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 22) **teren pod budownictwo ochronne** - teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 23) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 24) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, gledicja trójcierniowa, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 25) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 26) **zieleń urządzona** - zieleń wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej lub ogólnej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 27) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 28) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakaz lokalizacji nowych, wolnostojących, masztowych stacji przekaźnikowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MW,U, MW/U, MN,U dopuszcza się realizację usług w zakresie: handel detaliczny, obsługa firm i klientów, finanse, kultura, oświata, opieka zdrowotna, opieka dzienna, gastronomia, turystyka;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami lub dopuszczeniem usług zakaz:
  - a) lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej,
  - b) lokalizacji obiektów sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług zakaz lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) na terenach MW, MW/U, MW,U, MN,U, ZP, ZP/KS zakaz lokalizacji: parkingów dla samochodów ciężarowych i autobusów;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach;
- 8) w terenie przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku wyburzenia budynku jednorodzinne będącego zabytkiem i objętego ochroną, dopuszcza się w miejscu wyburzonego budynku realizację budynku jednorodzinne.

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

- 1) zakaz zabudowy naturalnych cieków oraz zasypywania stawów i oczek wodnych;
- 2) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz - o ile plan nie ustala zakazu - niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją ustalonych w planie dróg;

- 3) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) realizacji nowych dróg i ulic ustalonych w planie,
  - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - c) wycinki drzew w terenach wskazanych do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej, związanej z ekspozycją zabytkowych obiektów,
  - d) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 4) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej, obowiązuje:
  - a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni pojedynczej działki budowlanej, terenu elementarnego lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6 i pkt 7. Ustalenie nie dotyczy terenów przeznaczonych pod komunikację i inżynierskie urządzenia sieciowe,
  - b) zakaz kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 6) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza od ustalonej w planie:
  - a) wyłącznie w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalne 5 % powierzchni działki;
- 7) dla zabudowanych działek położonych w terenach wskazanych do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, powierzchnia biologicznie czynna na działce może być mniejsza niż 25 % pod warunkiem wprowadzenia zieleni w formie pnączy, zieleni w donicach lub innych możliwych do zastosowania form zieleni;
- 8) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach terenu inwestycyjnego;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych, łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się strefę A ochrony historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzenny uznany za szczególnie wartościowy, stanowiący materialne świadectwo historii dawnej wsi Warszewo. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia;
- 2) w granicach strefy A ochronie podlegają:
  - a) historyczna kompozycja przestrzenna owalnicy z drogami i układ nawsia (placu tworzącego zamknięte, jednorodne wnętrze w centralnej części dawnej wsi) z wypełniającą i obudowującą go zabudową oraz zespołami zieleni,
  - b) zespół neogotyckiego kościoła na terenie dawnego cmentarza, stanowiący dominantę krajobrazową,
  - c) różnorodne formy zabudowy mieszkalnej (zlokalizowanej we frontowych częściach posesji) wraz z przynależnymi im podwórzami, obudowanymi zabudową gospodarczą, na tyłach działek,
  - d) tradycja lokalizowania: wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej typu wiejskiego wzdłuż frontowych granic parceli o linii zabudowy nieznacznie odsuniętej dla ukształtowania przedogródków bezpośrednio na granicy lub wolnostojącej i zwartej



- zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej kamienicy czynszowej bezpośrednio na frontowej granicy parceli,
- e) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul. Poznańskiej (z zachowaną nawierzchnią brukową) i ul. Szczecińskiej - budujących lokacyjną strukturę przestrzenną owalnicy, przebieg ul. Miejskiej wraz z niewielkim placem ukształtowanym na styku z ul. Szczecińską, przebieg i układ ul. Podbórzeńskiej, przebieg drogi prowadzącej do budynku dawnego Zakładu Opiekuńczo - Wychowawczego (historycznie ukształtowany ciąg komunikacji wewnątrz zespołu Fundacji), a także przebieg ul. Wapiennej, Sarniej, Kredowej, Zagórskiego - budujących formę nowożytną;
  - f) komponowane kompleksy zieleni: na działce kościoła (dawny średniowieczny cmentarz przykościelny), otwarte powierzchnie zieleni niskiej w obrębie owalnicy,
  - g) szpalerowe obsadzenia przyuliczne,
  - h) historyczna parcelacja działek siedliskowych wzdłuż ul. Poznańskiej i Szczecińskiej;
- 3) ustala się warunki ochrony w granicach strefy A:
- a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu (z dominantą bryły kościoła),
  - b) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych przestrzeni publicznych,
  - c) utrzymanie historycznego układu ulic i placów,
  - d) utrzymanie i odtwarzanie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów własnościowych lub poprzez ich uwidocznienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wnętrza kwartałów, mała architektura),
  - e) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi oraz z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
  - f) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru obiektów podlegających ochronie;
- 4) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 5) w granicach strefy B ochronie podlegają:
- a) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul. Podbórzeńskiej i ul. Wapiennej;
  - b) komponowane kompleksy zieleni w przestrzeni publicznej i na pojedynczych działkach,
  - c) lokalizacja zabudowy historycznej;
- 6) ustala się warunki ochrony w granicach strefy B:
- a) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - b) zachowanie geometrii i przekrojów historycznego układu ulic,
  - c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtującej sylwetę zespołu (z dominantą bryły kościoła),
  - d) utrzymanie skali istniejącej zabudowy ,
  - e) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej;
- 7) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji krajobrazowej;
- 8) w granicach strefy K ochronie podlega kompozycja przestrzenna a w szczególności zespoły zieleni naturalnej i komponowanej;
- 9) w granicach strefy K ustala się zachowanie elementów historycznego urządzenia terenu;

- 10) w strefach A, B i K zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolnostojących i wbudowanych;
- 11) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, z jednoczesnym nakazem, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) w przypadku konieczności rozbioru obiektu zabytkowego, objętego ochroną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 13) nakaz zbadania i zastosowania na elewacjach obiektów zabytkowych, objętych ochroną, wykończonych tynkiem i eksponowanych od strony ulic, pierwotnej kolorystyki obiektów;
- 14) oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej w strefie A ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej oraz w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu w przypadku gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5 m;
- 15) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących lub wbudowanych, emitujących pulsujące światło i mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 16) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących:
  - a) na terenach MN,U,
  - b) przesłaniających zabytki, tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej oraz zamknięcia kompozycyjne ustalone planem;
- 17) zakaz lokalizacji stacji telefonii, stacji radiowych i zespołów antenowych:
  - a) na terenach: MN,U, ZP i ZP/KS,
  - b) na terenach: MW, MW/U i MW,U z wyjątkiem terenu P.W.2061.MW,U;
- 18) lokalizację urządzeń technicznych stacji telefonii lub stacji radiowych dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanych w dachy, wieże lub elewacje budynków;
- 19) zakaz umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 20) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, z wyłączeniem terenów objętych strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej lub strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej zakaz rozbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową istniejących, wolnostojących obiektów usługowych;
- 21) na terenach MN,U na jednej działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi. W przypadku określenia w ustaleniach szczegółowych, parametrów działki pod zabudowę bliźniaczą, niniejsze ustalenie dotyczy jednego segmentu budynku;
- 22) na terenach MN,U, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego;
- 23) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów kubaturowych:
  - a) 5 m w przypadku zastosowania dachów stromych,
  - b) 4 m w przypadku zastosowania dachów płaskich;
- 24) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, do najwyższego punktu przekrycia dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 25) nakaz realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowanych w noworealizowane, wielorodzinne budynki mieszkalne;
- 26) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;;
- 27) lokalizacja obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenów o dostępie ogólnym, takich jak pomniki, fontanny, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski z prasą, kosze na śmieci, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury uwarunkowana:
  - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 28) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu lecz istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem. Istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;
- 29) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 30) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: do 0,8 m,
  - b) balkonów, galerii, przedsionków, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego (daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): do 0,8 m. Linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 31) wskazuje się obszar do objęcia rehabilitacją i rewitalizacją zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmujący w całości tereny: P.W.2071.U.M, P.W.2072.MN,U, P.W.2073.MW,U, P.W.2077.MN,U, P.W.2078.U, P.W.2079.MW,U, P.W.2080.MN,U, P.W.2081.US,U, P.W.2082.U, P.W.2083.MW/U, P.W.2084.U,MZ, P.W.2085.MN,U, P.W.2086.U, P.W.2087.MN,U, P.W.2088.MN,U, P.W.2090.MW,U, P.W.2094.MN,U, P.W.2095.MN,U, P.W.2096.U, P.W.2097.MW,U, P.W.2102.U,M, P.W.2103.MW,U, P.W.2104.MN,U, P.W.2106.MN,U, P.W.2107.MW/U, P.W.2108.ZP, P.W.2109.MW,U, P.W.2110.MW,U, P.W.2111.ZP/KS, P.W.2112.UK, P.W.2113.ZP, P.W.2118.KD.L, P.W.2121.KD.L, P.W.2127.KD.D, P.W.2129.KD.D, P.W.2130.KD.D, P.W.2131.KD.D, P.W.2149.KDW, P.W.2150.KDW, P.W.2151.ZP, P.W.2152.KDW, P.W.2153.KDW, P.W.2154.KDW, P.W.2182.E, P.W.2183.E, P.W.2188.E, P.W.2197.KDW i częściowo tereny P.W.2075.MN,U, P.W.2098.US,U,ZP, P.W.2101.U,M,MZ, P.W.2116.KD.G, P.W.2117.KD.L, P.W.2119.KD.L, P.W.2120.KD.L, P.W.2128.KD.D, w granicach oznaczonych na rysunku planu. Ustalona strefa stanowi obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej, dotyczący renowacji zespołów zabudowy w oparciu o przepisy szczególne i inne uchwały Rady Miasta Szczecin;
- 32) w granicach obszaru wskazanego do rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej, dopuszcza się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, modernizacje, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;

- 33) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 34) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych, obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 35) wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż terenów o dostępie ogólnym lub publicznym, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 36) na terenach zieleni urządzonej, określonych w planie symbolem ZP, zakaz tymczasowego zagospodarowania oraz lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych o charakterze tymczasowym lub stałym, z wyłączeniem tymczasowych obiektów kubaturowych, służących bezpośrednio użytkownikom terenu (np.toalety);
- 37) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
  - a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 38) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, dopuszcza się termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania:
  - a) wyłącznie do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem - dla nowych i istniejących nieinwentarskich obiektów tymczasowych o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - b) 3 lata - dla obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu, sytuowanych na terenach oznaczonych symbolami: U lub U,M lub US,U lub US,U,ZP lub U,M,MZ,
  - c) 3 lata - dla garaży blaszanych i blaszanych obiektów gospodarczych sytuowanych na terenach oznaczonych symbolami: MW lub MW/U lub MW,U - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 38d,
  - d) 2 lata - dla garaży blaszanych i blaszanych obiektów gospodarczych usytuowanych na frontach działek przyległych do dróg publicznych,
  - e) wyłącznie na czas trwania imprez kulturalnych, handlowych lub sportowych - dla obiektów tymczasowych o charakterze sezonowym;
- 39) zakaz nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,

- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
  - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
  - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 5) dopuszcza się scalanie działek położonych w ramach jednego terenu elementarnego:
  - a) w celu zwiększenia ich powierzchni lub
  - b) umożliwienia dokonania nowego podziału gruntu zgodnego z ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) dwujezdniową ulicę główną oznaczoną w planie symbolem P.W.2116.KD.G - przebiegającą po śladzie ulicy Duńskiej do skrzyżowania z ulicą Podbórzezańską i dalej, poza obszarem planu do ulicy Szosa Polska,
  - b) projektowaną w planie ulicę lokalną P.W.2119.KD.L,
  - c) projektowaną poza obszarem planu ulicą zbiorczą, której linia rozgraniczająca przylega do północnej granicy planu,
  - d) ciąg ulic Szwedzka-Północna o symbolu P.W.2122.KD.L - stanowiący powiązanie z osiedlem Osów oraz ulicę Dzierżonia oznaczoną w planie symbolem P.W.2124.KD.L – stanowiącą powiązanie z osiedlem Arkońskim, a także ulicę Złotowską o symbolu w planie P.W.2125.KD.L łączącą z południowym odcinkiem ulicy Duńskiej;
- 3) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania;
- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności:
  - a) do 0 dla liczby mniejszej lub równej 0,5,
  - b) do 1 dla liczby większej od 0,5;
- 5) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych likwidowanych w wyniku jej realizacji;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne), bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w ust.5 pkt 3 i pkt 5;
- 7) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych, na etapie projektów budowlanych dróg, w granicach których położone są ścieżki;

- 8) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, obszar ruchu uspokojonego, w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których projektuje się sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 180 mm i projektowanej o średnicy 220 mm w ul. Dzierżonia i Sarniej, zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 400 ÷ 500 mm w ul. Rostockiej, Szczecińskiej, Duńskiej i projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 315 mm w ul. Wapiennej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno - tłocznej o średnicy 0,2÷0,4 m poprzez istniejący kolektor sanitarny o średnicy 0,40 m w ul. Duńskiej do istniejącego kolektora ogólnospławnego o średnicy 0,4 ÷0,75 m w ul. Rapackiego i Kadłubka w zlewni oczyszczalni ścieków „Grabów”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o średnicy 0,2 ÷ 0,6 m do strumienia Warszewiec oraz istniejących kanałów deszczowych o średnicy 0,315 m i 0,5 m w ulicy Wiosny Ludów i ulicy Kostrzewskiego. Wody deszczowe z ulicy Wiosny Ludów przed odprowadzeniem do strumienia Warszewiec odprowadzone będą do zbiornika retencyjnego poza obszarem planu na terenie osiedla „Arkońskie - Niemierzyn”;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 ÷ 250 mm i średniego ciśnienia o średnicy 90 ÷ 225 mm, zasilanych z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 150 ÷ 250 mm biegnącej w ulicach: Duńskiej, Rostockiej, Szczecińskiej i średniego ciśnienia o średnicy 500 mm, biegnącej w ulicach Kredowa, Szczecińska oraz Duńska;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z istniejącej nieczynnej magistrali cieplnej 2x700 mm w ulicy Dzierżonia po przebudowie oraz z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła zasilanych gazem i olejem opalowym oraz innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 8) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- 10) obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina;
- 11) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych. Sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 12) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;

- 13) dopuszcza się lokalizacje inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 14) nowe i remontowane sieci inżynierskie realizuje się jako podziemne. Ustalenie nie dotyczy napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV;
- 15) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego i nie są ustaleniami planu. Dopuszcza się ich przebudowę poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**