

UCHWAŁA NR XLVII/894/05
Rady Miasta Szczecin
z dnia 12 grudnia 2005 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Odolany” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717, zm. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz.1087) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1.1.

Zgodnie z uchwałą

Nr XLII/887/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.07.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Odolany” w Szczecinie i zgodnie z uchwałą Nr XXIV/505/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26.07.2004 r. zmieniającą uchwałę Nr XLII/887/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.07.2001 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. zm. uchwałą Nr VIII/148/03 z dn.29.07.2003 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina „Warszewo-Odolany” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 69,50 ha ograniczony:

- 1) od północy – południową linią rozgraniczającą planowaną drogę publiczną;
- 2) od wschodu – wschodnią linią rozgraniczającą planowaną drogę publiczną;
- 3) od południowego zachodu – północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicę Rostocką;
- 4) od zachodu – wschodnią linią rozgraniczającą planowaną drogę publiczną.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Odolany” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i 2, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) **P.W.4001.KM** o powierzchni 13,26 ha;
- 2) **P.W.4002.KSP,U** o powierzchni 0,47 ha;
- 3) **P.W.4003.E** o powierzchni 0,70 ha;
- 4) **P.W.4004.MW,U** o powierzchni 0,32 ha;
- 5) **P.W.4005.KD.L** o powierzchni 0,33 ha;
- 6) **P.W.4006.U** o powierzchni 0,13 ha;
- 7) **P.W.4007.U,A,M,MZ,** o powierzchni 0,82 ha;
- 8) **P.W.4008.ZP** o powierzchni 0,044 ha;
- 9) **P.W.4009.MW,U** o powierzchni 0,93 ha;
- 10) **P.W.4010.MW,U** o powierzchni 1,51 ha;
- 11) **P.W.4011.WZ,M** o powierzchni 1,54 ha;
- 12) **P.W.4012.MW,U** o powierzchni 0,87 ha;
- 13) **P.W.4013.MN,U** o powierzchni 0,99 ha;
- 14) **P.W.4014.MN,U** o powierzchni 1,38 ha;
- 15) **P.W.4015.U** o powierzchni 0,13 ha;
- 16) **P.W.4016.MN,U** o powierzchni 1,28 ha;
- 17) **P.W.4017.MW,U** o powierzchni 0,63 ha;
- 18) **P.W.4018.MN** o powierzchni 1,74 ha;
- 19) **P.W.4019.MN,U** o powierzchni 2,14 ha;
- 20) **P.W.4020.MN,U** o powierzchni 1,60 ha;
- 21) **P.W.4021.MN,U** o powierzchni 0,45 ha;

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 22) P.W.4022.MN | o powierzchni 0,46 ha; |
| 23) P.W.4023.MN | o powierzchni 0,51 ha; |
| 24) P.W.4024.MN/U | o powierzchni 0,11 ha; |
| 25) P.W.4025.US | o powierzchni 0,14 ha; |
| 26) P.W.4026.MN | o powierzchni 1,32 ha; |
| 27) P.W.4027.MN | o powierzchni 2,49 ha; |
| 28) P.W.4028.MN,U | o powierzchni 0,77 ha; |
| 29) P.W.4029.MW,U | o powierzchni 3,18 ha; |
| 30) P.W.4030.E | o powierzchni 0,016 ha; |
| 31) P.W.4031.ZP,US | o powierzchni 1,13 ha; |
| 32) P.W.4032.U,M/E | o powierzchni 0,11 ha; |
| 33) P.W.4033.MW,U | o powierzchni 0,63 ha; |
| 34) P.W.4034.MW,U | o powierzchni 0,43 ha; |
| 35) P.W.4035.ZP | o powierzchni 0,025 ha; |
| 36) P.W.4036.ZP,US | o powierzchni 0,17 ha; |
| 37) P.W.4037.E | o powierzchni 0,012 ha; |
| 38) P.W.4038.ZP,US | o powierzchni 0,54 ha; |
| 39) P.W.4039.U | o powierzchni 0,12 ha; |
| 40) P.W.4040.KS | o powierzchni 0,51 ha; |
| 41) P.W.4041.MW,U | o powierzchni 1,99 ha; |
| 42) P.W.4042.MW,U | o powierzchni 1,19 ha; |
| 43) P.W.4043.MW,U | o powierzchni 2,93 ha; |
| 44) P.W.4044.KD.D | o powierzchni 0,77 ha; |
| 45) P.W.4045.KDW | o powierzchni 0,084 ha; |
| 46) P.W.4046.KD.D | o powierzchni 0,13 ha; |
| 47) P.W.4047.KD.D | o powierzchni 0,43 ha; |
| 48) P.W.4048.KD.D | o powierzchni 1,14 ha; |
| 49) P.W.4049.KD.D | o powierzchni 0,58 ha; |
| 50) P.W.4050.KDW | o powierzchni 0,045 ha; |
| 51) P.W.4051.KDW | o powierzchni 0,26 ha; |
| 52) P.W.4052.KDW | o powierzchni 0,76 ha; |
| 53) P.W.4053.KD.D | o powierzchni 0,17 ha; |
| 54) P.W.4054.KD.D | o powierzchni 0,20 ha; |
| 55) P.W.4055.KDW | o powierzchni 0,045 ha; |
| 56) P.W.4056.KDW | o powierzchni 0,07 ha; |
| 57) P.W.4057.KP | o powierzchni 0,034 ha; |
| 58) P.W.4058.KP | o powierzchni 0,021 ha; |
| 59) P.W.4059.KP | o powierzchni 0,039 ha; |
| 60) P.W.4060.KD.Z | o powierzchni 9,62 ha; |
| 61) P.W.4061.KD.L | o powierzchni 1,28 ha; |
| 62) P.W.4062.KD.L | o powierzchni 0,62 ha; |
| 63) P.W.4063.KD.L | o powierzchni 0,22 ha; |
| 64) P.W.4064.ZP | o powierzchni 0,021 ha; |
| 65) P.W.4065.KD.L | o powierzchni 0,035 ha; |
| 66) P.W.4066.KP | o powierzchni 0,033 ha; |
| 67) P.W.4067.E | o powierzchni 0,02 ha; |
| 68) P.W.4068.E | o powierzchni 0,016 ha; |
| 69) P.W.4069.E | o powierzchni 0,013 ha; |
| 70) P.W.4070.E | o powierzchni 0,018 ha; |
| 71) P.W.4071.E | o powierzchni 0,015 ha; |
| 72) P.W.4072.KDW | o powierzchni 0,057 ha; |

73) P.W.4073.U,M/E	o powierzchni 0,16 ha;
74) P.W.4074.KD.D	o powierzchni 0,39 ha;
75) P.W.4075.KS	o powierzchni 0,13 ha;
76) P.W.4076.E	o powierzchni 0,01 ha;
77) P.W.4077.KDW	o powierzchni 0,21 ha;
78) P.W.4078.KS	o powierzchni 0,06 ha;
79) P.W.4079.KDW	o powierzchni 0,09 ha;
80) P.W.4080.KD.D	o powierzchni 0,21 ha;
81) P.W.4081.U	o powierzchni 0,13 ha;
82) P.W.4082.ZP	o powierzchni 0,034 ha;
83) P.W.4083.KS,KG	o powierzchni 0,10 ha;
84) P.W.4084.U,A,M,MZ	o powierzchni 0,87 ha;
85) P.W.4085.KS, ZP	o powierzchni 0,15 ha;
86) P.W.4086.KS, ZP	o powierzchni 0,02 ha;
87) P.W.4087.KS, ZP	o powierzchni 0,016 ha;
88) P.W.4088.KDW	o powierzchni 0,065 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny komunikacji drogowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², tereny zieleni, ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn. 29.07.2003 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.4008.ZP, P.W.4026.MN, P.W.4027.MN, P.W.4038.ZP,US, P.W.4060.KD.Z występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu elementarnego w jednej z dzielnic administracyjnych miasta (P - dzielnica Północ);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu elementarnego w jednym z osiedli administracyjnych miasta (W – osiedle Warszewo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu - 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie w danym osiedlu - 001,002,..., 088;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem lokalizacji usług;
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych;
MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
U	teren zabudowy usługowej;
U,A,M,MZ	teren zabudowy usługowej, administracji, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań funkcyjnych i budynków zamieszkania zbiorowego;
U,M/E	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych, wbudowana stacja transformatorowa;
US	teren zabudowy usług sportu, rekreacji;
KS	teren parkingu dla samochodów;
KS,KG	teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem lokalizacji garaży;
KS,ZP	teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem zagospodarowania wyłącznie zielenią urządzonej;
KM	teren zajezdni tramwajowej, pętli tramwajowej i autobusowej;
KSP,U	teren stacji paliw z dopuszczeniem usług towarzyszących;
WZ,M	teren przepompowni i zbiorników wodnych z dopuszczeniem mieszkania funkcyjnego;
ZP	teren zieleni urządzonej;
ZP, US	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych urządzeń sportowych;
KD.Z	teren drogi publicznej - ulica zbiorcza;
KD.L	teren drogi publicznej - ulica lokalna;
KD.D	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
KDW	teren drogi wewnętrznej;
KP	teren ciągu pieszego;
E	teren stacji transformatorowej.

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

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem lokalizacji usług;
ZP	teren zieleni urządzonej;
ZP,US	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych urządzeń sportowych;
KD.Z,ZD	teren drogi publicznej - ulica zbiorcza z dopuszczeniem tymczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;

- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

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

§ 5. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi integralną część planu.

§ 6. 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 mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) harmonijna sylweta (panorama, pierzeja) - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) 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;
- 5) mieszkanie funkcyjne – mieszkanie służbowe niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu lub obiektu, zlokalizowane w obiekcie niemieszkalnym;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) obiekt historyczny (zabudowa historyczna) – stałe zagospodarowanie o walorach zabytkowych, architektonicznych i kompozycyjnych objęte ewidencją konserwatorską, wskazane w ustaleniach szczegółowych planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 8) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości. W strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych;
- 9) obiekt w gminnej ewidencji zabytków – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 11) powierzchnia sprzedaży - część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 12) strefa ruchu uspokojonego - obszar w którym stosuje się różne formy 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 dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 13) powierzchnia zabudowana (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 nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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.
- Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru. Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 14) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) 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 sztyt o powierzchni do 0,3 m²;
- 16) strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej – strefa ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów w obrębie, których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 17) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego – strefa ochrony krajobrazu związana z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka, jak komponowane założenia zieleni (parki, cmentarze, obsadzenia ulic). W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 18) 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;
- 19) 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 np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 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, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 20) zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 21) zasób zieleni - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 22) zieleń izolacyjna - pas zwartej zieleni wysokiej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 10 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 23) zorganizowana zieleń publiczna – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 7.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach MW, MW,U, MN, MN,U zakaz lokalizacji: parkingów dla samochodów ciężarowych, autobusów, stacji telefonii komórkowej i wolno stojących masztów antenowych, radiowych;
 - 2) lokalizację mieszkań funkcyjnych dopuszcza się wyłącznie na obszarach, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Ustalenia ekologiczne:
- 1) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) rewaloryzacji zabudowy historycznej;
 - b) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
 - c) cięć sanitarnych;
 - 2) na terenach MW,U, MN,U, zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
 - b) składowanie odpadów na otwartej przestrzeni,
 - c) generowanie hałasu o dużym natężeniu,
 - d) działalność nocną w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰;
 - 3) zakaz zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych;
 - 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
 - 5) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż ulic nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
 - 6) na terenach parkingów i garaży nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;

- 7) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 8) 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) harmonijna sylweta od strony ulicy P.W.4060.KD.Z;
- 2) lokalizacja obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak pomniki, fontanny, budki telefoniczne, wiaty przystankowe (z kioskiem i zwykle), 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 samochodowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 3) lokalizacja nowych i przedłużenie lokalizacji istniejących reklam wolnostojących lub wbudowanych uwarunkowana:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy;
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 5) na terenach MN i MN,U zakaz lokalizacji reklam wolnostojących;
- 6) na terenach MN i MN,U dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam na ogrodzeniach lub reklam lokalizowanych na elewacjach budynków;
- 7) nakaz realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 8) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 9) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do likwidacji wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) istniejące legalnie budynki wymienione w ustaleniach szczegółowych a przeznaczone do likwidacji, mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;
- 11) nakaz dostosowania garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej. Ustalenie nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej;
- 12) projekt budowlany budynków mieszkalnych, usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej uzgadnia się z organem właściwym w zakresie obrony cywilnej;
- 13) na terenach MN i MN,U na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dopuszcza się na tej samej działce lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych. W budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje

się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
 - a) dwujezdniowa ulica zbiorcza z torowiskiem tramwajowym w pasie międzyjezdniowym, oznaczona w planie symbolem P.W.4060.KD.Z, projektowana po śladzie ulicy Wkrzańskiej;
 - b) ulice lokalne: ul. Rostocka (częściowo znajdująca się w obszarze planu), ulica Łączna, oznaczona w planie symbolem P.W.4061.KD.L, projektowana w planie ulica o symbolu P.W.4062.KD.L;
 - c) jednojezdniowa ulica zbiorcza projektowana wzdłuż północnej granicy planu, poza obszarem planu;
- 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 ustalonych w ust 5, pkt 5;
- 4) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych;
- 5) wskaźniki potrzeb parkingowych dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1	2	3	4
1)	budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 300m ²	1 mieszkanie	1
2)	budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 300m ²	1 mieszkanie	2
3)	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
4)	domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	2
5)	hotele, pensjonaty	100 łózek	30
6)	motele	1 pokój	1
7)	sklepy	1000 m ² pow. sprzedaży	25
8)	obiekty i lokale ekspozycyjno - handlowe	1000 m ² pow. użytkowej	20
9)	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem	100 miejsc	30

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1	2	3	4
	barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	konsumpcyjnych	
10)	biura, urzędy, poczty, banki, administracja	1000 m ² pow. użytkowej	30
11)	przychodnie i gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
12)	domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	10
13)	kina, teatry	100 miejsc siedzących	25
14)	obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 (w tym także miejsca dla autokarów)
15)	gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	1
16)	szkolnictwo średnie	25 uczniów	1 i dodatkowo 1 na 10 uczniów powyżej 18 lat
17)	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
18)	place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	5
19)	zajezdnia tramwajowa z warsztatami	10 zatrudnionych	3
20)	rzemiosło	50 m ² pow. użytkowej	1
21)	drobna produkcja	10 zatrudnionych	3
22)	konserwacja i naprawa samochodów osobowych	1 st. naprawcze	3
23)	stacje paliw, program podstawowy, bez myjni, sklep do 50 m ²	1 obiekt	5; dodatkowo na 1 miejsce obsługi technicznej 2
24)	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
25)	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² powierzchni	1
26)	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	1
27)	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
28)	(pracownicze) ogrody działkowe	3 ogrody	1

6) wymogi określone w ust. 5 pkt 3, 4, 5 nie obowiązują w przypadku:

- a) adaptacji poddasza na cele mieszkalne;
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
- c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 7) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych;

8) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, strefa ruchu uspokojonego, w której stosuje się różne form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodnie warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) nowe i modernizowane sieci inżynierskie prowadzi się jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV;
- 4) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 5) zaopatrzenie w wodę realizuje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 - 200 mm zasilanej z istniejącej i projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 400 - 500 mm, 630 mm w ulicy Łącznej i średnicy 800 mm w ulicy P.W.4060.KD.Z oraz rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200 mm w ulicy Rostockiej i ulicy Łącznej z istniejącego zbiornika i pompowni wody przy ulicy Łącznej;
- 6) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,20 – 0,40 m do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,30 m w ulicy Rostockiej i P.W.4060.KD.Z i dalej do istniejącego kolektora ogólnospławnego o średnicy 0,50 m w ulicy Bandurskiego. W ulicach Bandurskiego i Rostockiej potrzeba budowy i przebudowy kolektora sanitarnego na średnicę 0,50 – 0,60 m;
- 8) odprowadzenie wód opadowych realizuje się do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,30 – 0,50 m poprzez projektowane kolektory deszczowe o średnicy 0,50 m w ulicy Rostockiej i Łącznej oraz 0,70 m w ulicy P.W.4060.KD.Z do projektowanego kolektora deszczowego o średnicy 0,70 m w ulicach: Bandurskiego i Axentowicza;
- 9) zaopatrzenie w gaz realizuje się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 – 200 mm zasilanej z istniejącej sieci gazowej o średnicy 250 mm w ulicy Rostockiej i projektowanej sieci rozdzielczej o średnicy 180 mm w ulicy Łącznej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło realizuje się z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opalowym. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w ciepło projektowanej zabudowy wielorodzinnej z istniejącej sieci ciepłej zlokalizowanej poza obszarem planu w rejonie ulicy Kormoranów;
- 11) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 12) w obiektach nowych i poddanych przebudowie zakaz instalowania lokalnych instalacji ogrzewczych na paliwa stałe. Ustalenia nie dotyczą instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 13) zasilanie w energię elektryczną realizuje się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 14) obsługę telekomunikacyjną realizuje się z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną miasta Szczecina;
- 15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 16) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:
 - 1) część terenu objęta strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, określoną w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) obiekty w gminnej ewidencji zabytków wskazane w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów elementarnych