

**UCHWAŁA NR XLIII/1260/14
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 21 lipca 2014 r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Warszewo 4" w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/161/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 4”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 4” w Szczecinie, zwany dalej planem.

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

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

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

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

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVI/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.W.7004.MN,U i P.W.7005.MN,U występują 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) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) W -litera oznaczająca osiedle Warszewo;
- 3) 7 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) U,M teren usług z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
 - c) ZP/WS teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych;
 - d) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - e) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
 - f) KDW teren drogi wewnętrznej.

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

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

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **harmonijna sylweta (widok, panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **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, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **korytarz ekologiczny** – elementy zagospodarowania terenu integrujące system zieleni miejskiej. W obszarze niniejszego planu jest to pas zieleni wzdłuż cieku wodnego;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (dla właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania (w odrębnym budynku lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać całkowitej powierzchni użytkowej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) **reklama wbudowana** – element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 15) **slup reklamowy** – nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 16) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 17) **szyld** – tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 18) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 19) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
- b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 21) **zieleni urządzona** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych,
 - b) usług sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - c) usług produkcyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
 - c) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia WN;
- 5) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania drogi publicznej wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;

- 7) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew, krzewów, z zastosowaniem wytycznych i przepisów odrębnych;
- 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej wartości określonych w tych przepisach;
- 9) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) w nasadzeniach dopuszcza się wyłącznie rodzime gatunki roślin, zgodnie z warunkami mikrosiedliskowymi (np. lipa drobnolistna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) zakazuje się wprowadzanie niepożądanych gatunków roślin;
- 12) istniejące drzewa, krzewy i stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

- 1) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków,
 - b) w zabudowie szeregowej przedsionków oraz nadbudowy przedsionków, na odległość nie większą niż 2,00 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m²;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) reklam wolno stojących;
- 3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także reklamy wolno stojące, słupy reklamowe i wolno stojące konstrukcje zawierające szyldy, dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 5) do lokali usługowych wbudowanych w wielorodzinne budynki mieszkalne nakazuje się realizację odrębnych wejść;
- 6) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

- 8) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
- a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 9) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) nie spełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu;
- 12) kioskiaty, wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
- a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
 - d) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) na terenach, na których dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynieryjnych,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 15) na terenach, na których dopuszcza się nowe, tymczasowe zagospodarowanie terenu ustala się maksymalny termin takiego zagospodarowania na 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN,U):
- a) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakowa wysokość okapu dachu przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 17) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, szyldów i słupów reklamowych; ustalenie nie obowiązuje dla terenu P.W.7003.ZP/WS, gdzie dopuszcza się wyłącznie szyldy;
- 18) lokalizację reklam wolno stojących dopuszcza się wyłącznie w terenach dróg publicznych, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynieryjnych;

- 19) dopuszcza się zbiorcze umiejscowienie szyldów na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon) umiejscowionym przed budynkiem, zawierające zestawienie nazw instytucji lub firm prowadzących działalność w danym budynku;
- 20) zakazuje się umieszczania szyldów w otworach okiennych budynku;
- 21) zakazuje się lokalizacji reklam w miejscach gdzie pulsujące światło reklamy mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych.;
- 22) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich, garaży na poziomie terenu, garaży wbudowanych w skarpy i naziemnych części garaży podziemnych;
- 23) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 24) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice oznaczone w planie: P.W.7008.KD.D, P.W.7009.KDW, P.W.7010.KDW, P.W.7011.KDW;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 – 6;
- 4) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
3.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
4.	Hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	10 łóżek	1

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

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

L.p	Obiekt lub teren	Jednostka	Wskaźnik liczby miejsc
-----	------------------	-----------	------------------------

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

	i szkoleniowo rekreacyjne	jednocześnie	
27.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
28.	Salę konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	100 miejsc	1,25
29.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej	0,5

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu – z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego – z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Brytyjskiej, Francuskiej oraz z ulicy lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Francuskiej, oraz do ulicy lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława;
- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w ulicach: Duńskiej, Jemiołowej, Kresowej, Belgijskiej, Francuskiej, oraz do ulicy lokalnej przebiegającej poza granicami obszaru planu, łączącej ulicę Duńską z ulicą Warcisława; dopuszcza się retencję wód opadowych (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;

- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z nowych sieci ciepłych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 12) w obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji w granicach planu;
- 13) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 15) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii napowietrznej wysokiego napięcia WN;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 17) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych