

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/271/25 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie na obszarze osiedla Warszewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,9 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 6” w Szczecinie w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

1) U – teren usług;

2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ZP – teren zieleni urządzonej;

4) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) KDL – teren drogi lokalnej,

b) KDD – teren drogi dojazdowej;

5) KPP – teren komunikacji pieszej.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

**§ 3.** 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

1)  **błękitno – zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach,

- nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: roślinność zieloną, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
  - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
  - 5) **strefa zieleni** – obszar zagospodarowany zielenią zróżnicowaną pod względem gatunkowym i wysokościowym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych;
  - 6) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
  - 7) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zakazuje się lokalizacji:

- a) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów, itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) w przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w terenach dróg publicznych i zieleni urządzonej nowe nasadzenia drzew realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie 12 cm na wysokości 100 cm;
- 3) obszar planu położony jest w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 4) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego IMN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 7) w obszarze planu występuje stanowisko inwazyjnego gatunku obcego – rdestowca sachalińskiego, wobec którego obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu rozwiązania dostosowane do osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 3) w budynkach usługowych, w nowoprojektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

- 4) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury z zakresu ochrony i obrony cywilnej;
- 5) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo – rekreacyjne,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 7) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- wskazniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Hotele, pensjonaty	3 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	15 mp/1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	15 mp/1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt

10.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
12.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 6,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę lokalną 1KDL i drogę dojazdową 1KDD, oznaczonymi na rysunku planu oraz ul. Księcia Wacława I poza obszarem planu;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych 1KDL i 1KDD, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej oznaczony na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym;
- 5) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

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

- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
  - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych),
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno – zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
  - 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - a) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe i inne instalacje wykorzystujące energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
    - b) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 2U wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
  - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 11) dopuszcza się lokalizację magazynów energii jako infrastrukturę towarzyszącą;
  - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
  - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

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

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 0,01 ha)**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) teren na potrzeby zagospodarowania nieruchomości przyległej zlokalizowanej poza obszarem planu.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Kresowej poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

## **§ 6. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 1,91 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci do 35 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 7.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub z ul. Księcia Wacława I poza obszarem planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U;
- 3) ustala się powiązanie piesze z ul. Pozdawilską;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 5) w terenie występuje kolektor deszczowy.

## **§ 7. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,55 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie zieleni, oznaczonej na rysunku planu: 80%;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci do 35 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,5;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 3 pkt 7;
- 7) ustala się lokalizację stanowisk dostawczych, ramp wyładowniczo – załadowniczych dla dostaw towarów od strony terenu 1U;
- 8) ustala się dostosowanie kompozycji i form zabudowy do wymogów kształtowania harmonijnej pierzei ulicy Księcia Wacława I, położonej poza granicami planu poprzez:
  - a) wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym do zabudowy usługowej na terenie 1U,
  - b) stosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych terenów drogowych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) w strefie zieleni zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów kubaturowych,
  - b) miejsc postojowych;
- 10) w strefie zieleni dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu elementarnego 1KDD poprzez teren 1U lub z ulicy Księcia Wacława I poza obszarem planu poprzez teren 1U;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 3) w terenie występują kolektory deszczowe.

#### **§ 8. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,05 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

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

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

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

Zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów kubaturowych,
- b) miejsc postojowych.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

#### **§ 9. Teren elementarny 1KDL (ul. Rostocka, powierzchnia ok. 0,27 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

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

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

##### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 33 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5;
- 4) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy.

#### **§ 10. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,09 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

##### **2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 12 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

#### **§ 11. Teren elementarny 1KPP (powierzchnia ok. 0,03 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszej.

##### **2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu min. 2,8 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 5.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

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

**§ 13.** Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr LXIII/1162/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 października 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – zmiana” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 listopada 2006 r., Nr 108 poz. 2075);

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

3) w części Uchwała Nr XII/435/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 02 stycznia 2020 r., poz. 37);

4) w części Uchwała Nr XLVII/894/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2005 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Odolany” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 08 lutego 2006 r., Nr 14 poz. 263).

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

KONSULTACJE SPOŁECZNE 15.12.25r.-16.01.26r.