

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/478/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie 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 „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 112,18 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – południowy brzeg ciekłu Chęlszczaça;
- 2) od wschodu – zachodni brzeg ciekłu Żołnierska Struga;
- 3) od południa – teren linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście (do ul. Zdrowej), skraj lasu na południe od ul. Zdrowej i ul. Goleniowskiej, droga na zakończeniu ul. Nysy, ul. Notecka, zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”), teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzeznaczna);
- 4) od zachodu – teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzeznaczna), zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”).

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek sporządzony w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji, składów, magazynów, tereny ogrodów działkowych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 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.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego 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 oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) D – symbol osiedla Dąbie;
- 3) 4001 ÷ 4045 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) ZD - teren ogrodów działkowych,
 - d) ZL - teren lasu,
 - e) ZP - teren zieleni,
 - f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) IT - teren wału przeciwpowodziowego,
 - h) E - teren stacji transformatorowej,
 - i) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - j) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - n) KD.W - teren drogi wewnętrznej;
- 5) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.ZP.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślin w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnicz, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;

- 14) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym do powierzchni zabudowy:
- wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
 - nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,

- minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
- minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza stara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych, z wyłączeniem terenów elementarnych D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4021.U, D.D.4022.U, D.D.4023.U;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu od północy graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) na terenach zabudowy usługowej (U) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4005.MN,U, D.D.4006.MN,U, D.D.4007.MN,U, D.D.4008.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 10) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4002.ZD, D.D.4010.ZD, D.D.4024.ZD obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4001.U, D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4018.U, D.D.4021.U, D.D.4022.U, D.D.4023.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 12) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 13) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 14) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pyłących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 15) na zabudowanych działkach, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jej utrzymanie oraz pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub zagospodarowania terenu.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 2) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziomem morza;
- 3) część obszaru planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 4) na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;

- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
 - a) związanego z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży sezonowej (stragany, plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w budynkach usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wzdłuż kanałów wodnych i cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału lub ciekę (z wyłączeniem realizacji wałów przeciwpowodziowych);
- 10) dopuszcza się przebudowę, regulację, likwidację oraz kanalizację rowów i kanałów wodnych, z wyłączeniem likwidacji lub kanalizacji kanałów w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 14 m (po 7 m po obu stronach osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - b) 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 12) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m, szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 14) w pasie technicznym zakazuje się zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 15) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
 - a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 16) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące oraz planowane ulice położone w obszarze planu: Irydową, tzw. Trasę Nowoprzestrzenną – planowaną drogę klasy Z, Goleniowską, Lubczyńską;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 5 – 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;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1,5 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp /5 zatrudnionych	0	0
5.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
6.	Przychodnie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Obiekty dydaktyczne, sale konferencyjne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/80 korzystających jednocześnie
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1,25 mp/100 m ² pow. sprzedaży
9.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej

11.	Biura, urzędy	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
12.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/250 m ² pow. użytkowej*
13.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
14.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness itp.)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
18.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	0	0
19.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
20.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
21.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
23.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
24.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
25.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0

* 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**

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

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) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdów i dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika wyłącznie o mocy do 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w terenach elementarnych o funkcji MN,U i ZD dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
 - c) wykorzystanie biogazu i biomasy dopuszcza się wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny,
 - d) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:
 - o funkcji U jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,
 - o funkcji MN,U jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się 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

§ 7. Teren elementarny D.D.4001.U – powierzchnia 0,286 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) usługi handlu dopuszcza się w lokalach o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Jeziornej położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 8. Teren elementarny D.D.4002.ZD – powierzchnia 35,021 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie kanału wodnego, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz kanalizacji, zasypywania i zabudowy,
 - b) utrzymanie brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-socjalnego: 250 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;

- 5) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację dwóch budynków administracyjno-socjalnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się realizację mostów i kładek nad kanałem wodnym, umożliwiających piesze i pieszo-rowerowe połączenie terenów po obu stronach kanału;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z jezdni dodatkowej usytuowanej w terenie D.D.4026.KD.Z, z terenów: D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów: D.D.4003.IT, D.D.4004.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowej, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

§ 9. Teren elementarny D.D.4003.IT – powierzchnia 0,535 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
 - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4001.U i D.D.4002.ZD;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Jeziornej położonej poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4034.KD.D poprzez teren D.D.4002.ZD;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej;
- 4) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 10. Teren elementarny D.D.4004.IT – powierzchnia 1,029 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, średniej i niskiej z gatunków rodzimych, o szerokości 5 m, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
 - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4002.ZD i D.D.4005.MN,U,
 - d) ścieżki pieszej, łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej, wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4006.MN,U i D.D.4007.MN,U,
 - e) dojazdu do obsługi terenu elementarnego D.D.4009.WS wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4008.MN,U;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4033.KD.D (ul. Jordana), D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4034.KD.D poprzez teren D.D.4002.ZD;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4009.WS;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w ciągu terenów elementarnych: D.D.4033.KD.D, D.D.4034.KD.D i D.D.4035.KD.D;
- 6) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 11. Teren elementarny D.D.4005.MN,U – powierzchnia 0,096 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:

- a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
- b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4033.KD.D (ul. Jordana);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 12. Teren elementarny D.D.4006.MN,U – powierzchnia 1,851 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny D.D.4007.MN,U – powierzchnia 1,801 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 14. Teren elementarny D.D.4008.MN,U – powierzchnia 0,791 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,

- b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) lub D.D.4039.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

§ 15. Teren elementarny D.D.4009.WS – powierzchnia 0,387 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (kanał wodny).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się zachowanie kanału wodnego, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz kanalizacji, zasypywania i zabudowy,
 - b) utrzymanie brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych;
- 2) wzdłuż zachodniego brzegu kanału wodnego zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału;
- 3) dopuszcza się realizację mostu lub kładki nad kanałem wodnym, umożliwiających połączenie trasy rowerowej w terenach elementarnych D.D.4004.IT i D.D.4011.IT;
- 4) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4008.MN,U dopuszcza się realizację ścieżki pieszej o nawierzchni przepuszczalnej, łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) poprzez teren D.D.4004.IT lub D.D.4039.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej.

§ 16. Teren elementarny D.D.4010.ZD – powierzchnia 3,518 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-socjalnego: 50 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;
- 5) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację jednego budynku administracyjno-socjalnego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4039.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

§ 17. Teren elementarny D.D.4011.IT – powierzchnia 1,409 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, średniej i niskiej z gatunków rodzimych, o szerokości 5 m, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
 - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
 - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
 - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4010.ZD i D.D.4012.U;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4040.KDW;

- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów: D.D.4036.KD.D poprzez D.D.4012.U, D.D.4039.KDW poprzez D.D.4010.ZD lub D.D.4040.KDW poprzez D.D.4013.U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w ciągu terenu elementarnego D.D.4040.KDW;
- 6) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 18. Teren elementarny D.D.4012.U – powierzchnia 16,61 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: teren zieleni.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 90%;
- 4) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4025.KD.G (ul. Irydowa, Rondo Gryfa), D.D.4026.KD.Z i D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska), oznaczonego na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
 - a) ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy i miejsc postojowych dla samochodów,
 - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 30 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4036.KD.D, D.D.4037.KD.D lub D.D.4040.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

§ 19. Teren elementarny D.D.4013.U – powierzchnia 3,158 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) w granicach Systemu Zieleni Miejskiej: 50%,
 - b) poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4028.KD.Z, D.D.4037.KD.D lub D.D.4040.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 20. Teren elementarny D.D.4014.U – powierzchnia 0,417 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4038.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 21. Teren elementarny D.D.4015.U – powierzchnia 3,767 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4029.KD.L lub D.D.4038.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu elementarnego D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i kolektorów deszczowych.

§ 22. Teren elementarny D.D.4016.U – powierzchnia 3,988 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub D.D.4029.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 23. Teren elementarny D.D.4017.U – powierzchnia 1,046 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego;
- 6) budynki sytuowane w odległości od granicy obszaru kolejowego lub od osi skrajnego toru kolejowego mniejszej niż dopuszczona w przepisach odrębnych realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:
 - a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
 - b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
 - c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej studni ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu.

§ 24. Teren elementarny D.D.4018.U – powierzchnia 0,248 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;

- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4029.KD.L lub D.D.4041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej studni ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu.

§ 25. Teren elementarny D.D.4019.ZL – powierzchnia 2,411 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.;
- 3) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4038 KD.D lub D.D.4041.KDW;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

§ 26. Teren elementarny D.D.4020.ZL – powierzchnia 0,894 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.;
- 3) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4042.KDW (ul. Zdrowa);

- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) poprzez teren D.D.4021.U;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 27. Teren elementarny D.D.4021.U – powierzchnia 1,169 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) poprzez istniejący zjazd;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4020.ZL;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 28. Teren elementarny D.D.4022.U – powierzchnia 7,348 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: teren zieleni.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 90%;
- 3) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4025.KD.G (Rondo Gryfa), D.D.4026.KD.Z i częściowo D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska), oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
 - a) ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką,
 - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej,
 - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy i miejsc postojowych dla samochodów,

d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 30 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4031.KD.L lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

§ 29. Teren elementarny D.D.4023.U – powierzchnia 0,359 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

§ 30. Teren elementarny D.D.4024.ZD – powierzchnia 5,601 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-socjalnego: 50 m²;
- 2) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;
- 5) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację jednego budynku administracyjno-socjalnego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.;
- 8) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się użytkowanie terenu na cele określone w ust. 1 oraz likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 31. Teren elementarny D.D.4025.KD.G (ul. Irydowa, Rondo Gryfa) – pow. 2,356 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 44,5 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi przyległego terenu;
- 5) przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 8) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 32. Teren elementarny D.D.4026.KD.Z – powierzchnia 7,202 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew po obu stronach ulicy.

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

- 1) w miejscach przekroczenia kanałów wodnych, przebiegających w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS, obowiązuje realizacja przepustów lub mostów o świetle umożliwiającym przemieszczanie się małych zwierząt;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,5 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) wzdłuż ulicy po jej południowej stronie, na odcinku od zachodniej granicy planu do terenu elementarnego D.D.4024.ZD obowiązuje lokalizacja jezdni dodatkowej do obsługi przyległego terenu;
- 4) na odcinku od kanału wodnego w terenie elementarnym D.D.4002.ZD do ul. Kraszewskiego oraz na odcinku przyległym do terenu D.D.4039.KDW dopuszcza się chodnik tylko po południowej stronie ulicy;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami głównymi ulicy;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora sanitarnego;
- 8) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub ich budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 9) ustala się realizację przepustów lub mostów na kanałach wodnych;
- 10) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 33. Teren elementarny D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) – powierzchnia 0,918 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 24,1 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;

- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 34. Teren elementarny D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska) – powierzchnia 1,662 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na odcinku od D.D.4025.KD.G do skrzyżowania z D.D.4038.KD.D dopuszcza się przekrój ulicy: dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 35. Teren elementarny D.D.4029.KD.L – powierzchnia 0,98 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 18 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 36. Teren elementarny D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) – powierzchnia 0,568 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów sanitarnych, deszczowej i rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 37. Teren elementarny D.D.4031.KD.L – powierzchnia 0,085 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna (część pasa drogowego drogi publicznej – ulicy lokalnej).

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,5 m;
- 2) ustala się przekrój w granicach planu: jezdnia, chodnik;
- 3) ulica stanowi fragment trasy rowerowej;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

§ 38. Teren elementarny D.D.4032.KD.L – powierzchnia 0,554 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;

- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 39. Teren elementarny D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) – powierzchnia 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 40. Teren elementarny D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) – powierzchnia 1,061 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 41. Teren elementarny D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) – powierzchnia 0,165 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,5 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 42. Teren elementarny D.D.4036.KD.D – powierzchnia 0,132 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 43. Teren elementarny D.D.4037.KD.D – powierzchnia 0,635 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17,7 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 44. Teren elementarny D.D.4038.KD.D – powierzchnia 1,323 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika retencyjnego wraz z pompownią wód opadowych;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) ustala się lokalizację studni awaryjnej o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

§ 45. Teren elementarny D.D.4039.KDW – powierzchnia 0,209 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) w miejscu przekroczenia kanału wodnego obowiązuje realizacja przepustu lub mostu o świetle umożliwiającym przemieszczanie się małych zwierząt;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) na odcinku drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m obowiązuje realizacja zatoki postojowej dla samochodów osobowych do obsługi ogrodów działkowych w terenie elementarnym D.D.4010.ZD;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) ustala się realizację przepustu lub mostu na kanale wodnym.

§ 46. Teren elementarny D.D.4040.KDW – powierzchnia 0,219 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 47. Teren elementarny D.D.4041.KDW – powierzchnia 0,051 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 120 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,8 m;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

§ 48. Teren elementarny D.D.4042.KDW (ul. Zdrowa) – powierzchnia 0,056 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7 m;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 49. Teren elementarny D.D.4043.E – powierzchnia 0,015 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 4,5 m;
- 2) budynek kryty dachem stromym;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 50. Teren elementarny D.D.4044.E – powierzchnia 0,018 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 4,5 m;
- 2) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4030.KD.L (ul. Notecka);
- 2) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

§ 51. Teren elementarny D.D.4045.KPS – powierzchnia 0,009 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

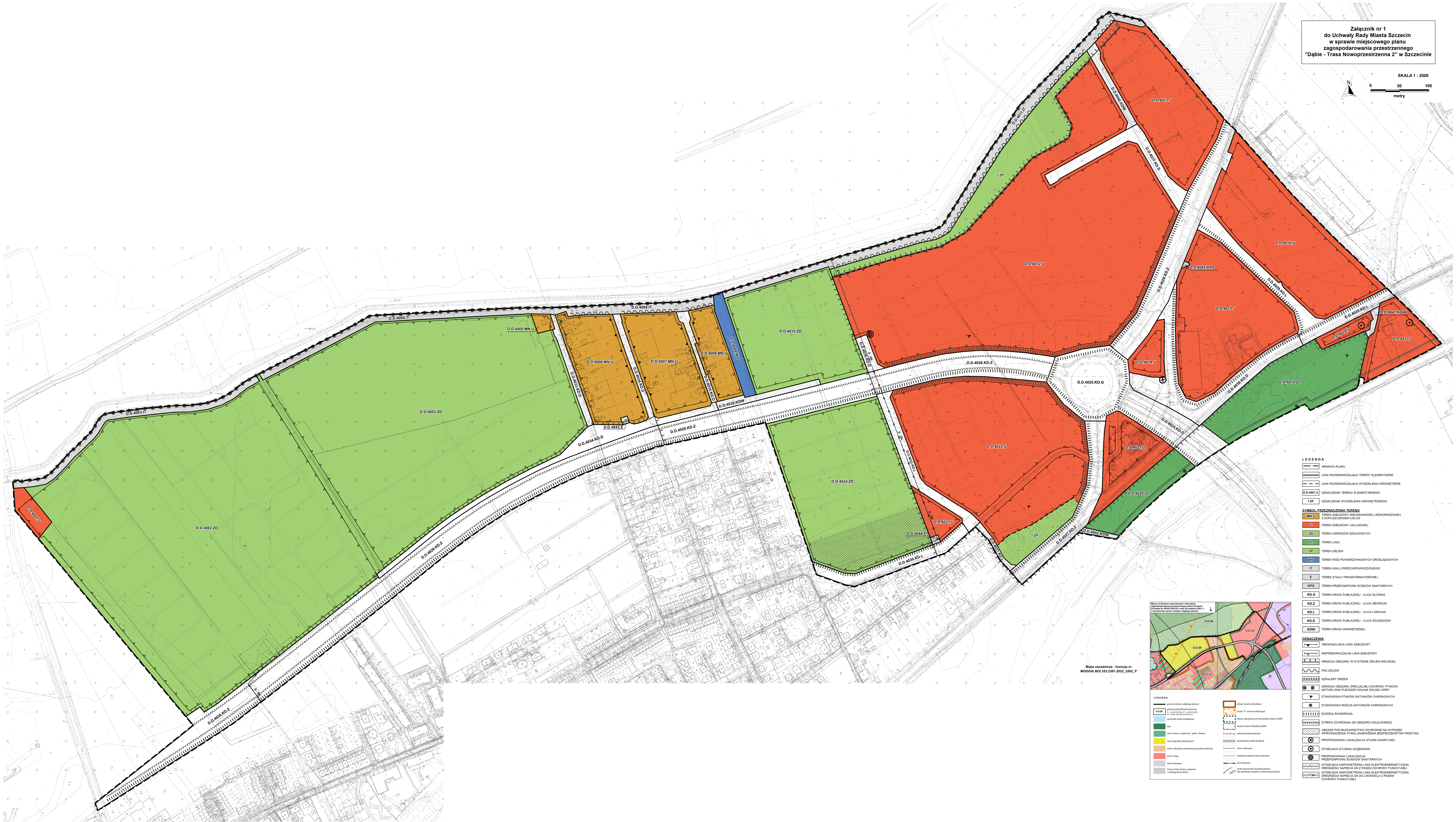
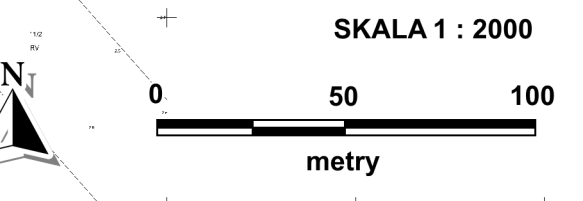
§ 52. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 53. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XIII/293/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2012 r. poz. 240).

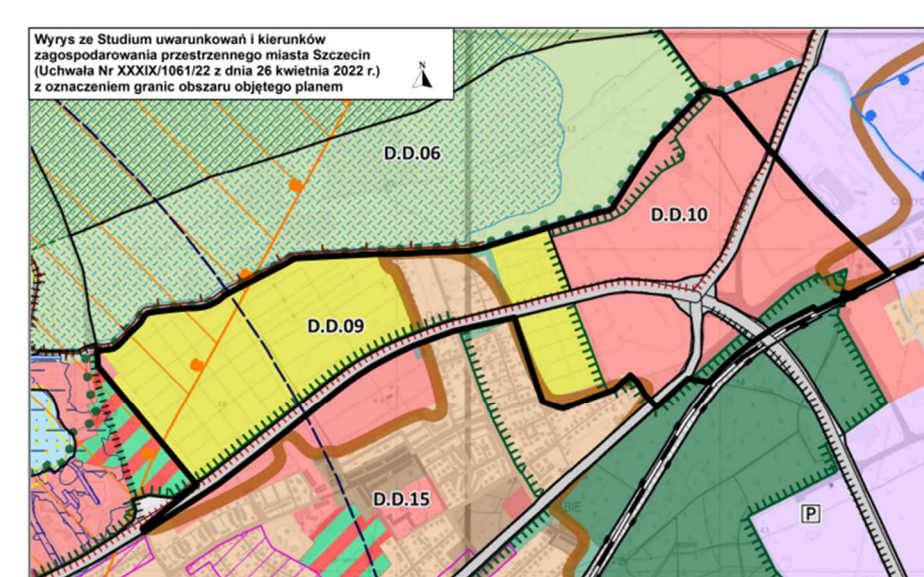
§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Dąbie - Trasa Nowoprzestrzenna 2" w Szczecinie



LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	D.D.4001.U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	12P OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	
	MN.U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZD TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	ZL TEREN LASU
	ZP TEREN ZIELENI
	WS TEREN WOD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLADOWYCH
	IT TEREN HALI PRZECIWPYPOWODZOWEJ
	E TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
	KPS TEREN PRZEPPOWONNI SCIEKÓW SANITARNYCH
	KD.G TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	KD.Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KD.L TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KD.W TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	PAS ZIELENI
	SZKALENIEY DRZEWEY
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLUS20003 DOLNA DOLNEJ ODRY
	STANOWISKA PTAKÓW GATUNKÓW CHRONIONYCH
	STANOWISKA ROŚLIN GATUNKÓW CHRONIONYCH
	ŚCIEŻKA ROZWERDWA
	STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO
	OBZAR POD BUDOWNICTWO OCHRONNE NA WYPADK WPROWADZENIA STANU ZAGROZENIA BEZPIECZYSTWA PAŃSTWA
	PROPONOWANA LOKALIZACJA STUDIUM AWARYJNEJ
	ISTNIEJĄCA STUDIA GLEBNOWA
	PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPPOWONNI SCIEKÓW SANITARNYCH
	ISTNIEJĄCA NAPOMIETRZNA I LINA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 0,4 I Z PASIEM OCHRONY FUNKCJNEJ
	ISTNIEJĄCA NAPOMIETRZNA I LINA ELEKTROENERGETYCZNA OCHRONY FUNKCJNEJ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających tereny elementarne przeznaczone na ulice, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi tereny elementarne przeznaczone na ulice.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.D.4004.IT	Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	D.D.4011.IT	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	D.D.4012.U	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
4.	D.D.4025.KD.G	Ulica główna, odcinek tzw. Trasy Nowoprzestrzennej rondo Gryfa, ul. Irydowa. Budowa chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa kanalizacji deszczowej.
5.	D.D.4026.KD.Z	Ulica zbiorcza, odcinek tzw. Trasy Nowoprzestrzennej. Budowa dwujezdniowej ulicy, chodnika i ścieżki rowerowej. Na części ulicy dodatkowa jezdnia obsługująca ogrody działkowe. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów lub mostów na kanałach wodnych.
6.	D.D.4027.KD.Z	Ulica Goleniowska - budowa odcinka ulicy na długości ok. 370 m, chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
7.	D.D.4028.KD.Z	Ulica Lubczyńska – budowa chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
8.	D.D.4029.KD.L	Ulica lokalna - budowa odcinka ulicy na długości ok. 420 m do połączenia z istniejącą ulicą z chodnikiem i ścieżką rowerową. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
9.	D.D.4030.KD.L	Ulica Notecka – budowa ulicy, chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz

		rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
10.	D.D.4031.KD.L	Ulica lokalna – budowa ulicy i chodnika.
11.	D.D.4032.KD.L	Ulica lokalna – budowa ulicy i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
12.	D.D.4033.KD.D	Ulica Jordana – budowa chodnika. Budowa kanalizacji deszczowej.
13.	D.D.4034.KD.D	Ulica Goplańska – budowa ulicy i chodnika. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
14.	D.D.4035.KD.D	Ulica Kraszewskiego – budowa ulicy i chodnika. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
15.	D.D.4036.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa ulicy i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
16.	D.D.4037.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa ulicy i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
17.	D.D.4038.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa chodnika i ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa studni awaryjnej.
18.	D.D.4039.KDW	Budowa przepustu lub mostu na kanale wodnym.
19.	D.D.4040.KDW	Budowa kanalizacji deszczowej.
20.	D.D.4045.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.08.2022 r. do 19.09.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 03.10.2022 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dąbie - Trasa Nowoprzeznaczna 2" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XX/478/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 112 ha, położony na obszarze Osiedla Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże, ograniczonym: ciekami Chęlszcza i Żołnierska Struga, terenami zabudowy mieszkaniowej położonymi na południe od projektowanego przebiegu ulicy zbiorczej (tzw. Trasy Nowoprzestrzennej) oraz terenami kolejowymi linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście. Wschodnią część obszaru planu stanowią głównie nowe tereny inwestycyjne i fragment kompleksu leśnego, zaś pozostałą część stanowią ogrody działkowe (ROD „Nad Jeziorem”, ROD „Nowe Osiedle”) i enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy (wzdłuż cieku Chęlszcza) obszar planu graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003. W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie.

Obszar planu jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” (Uchwała Nr XIII/293/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2011 r.), który wymaga aktualizacji z powodu zmiany przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne oraz konieczności uwzględnienia inwestycji komunikacji drogowej, zrealizowanej niezależnie od obowiązujących ustaleń planu miejscowego (w postępowaniu ZRiD). W terenach usługowych obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw lub dopuszcza się tylko jedną stację paliw w terenie elementarnym. Właściciele nieruchomości położonych w rejonie ul. Lubczyńskiej wystąpili z wnioskami o zmianę planu polegającą na zniesieniu zakazu lokalizacji stacji paliw lub nieograniczaniu ilości stacji paliw do jednej w terenie elementarnym.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego, w tym podstawowego układu komunikacyjnego miasta poprzez utrzymanie rezerwacji terenu na cele ulicy zbiorczej (Trasa Nowoprzestrzenna); dostosowanie granic terenów elementarnych i przeznaczenia terenów do układu dróg publicznych, zrealizowanego niezależnie od obowiązujących ustaleń mpzp „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” (w postępowaniu ZRiD), w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176 ze zm.), zgodnie z opracowaniem: „Doprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej do stref inwestycyjnych Trzebusza i Dunikowa przeznaczonych pod funkcje przemysłowo-składowe”;
- 2) utrzymanie rezerwacji terenu na wały przeciwpowodziowe wraz z drogą obsługującą oraz dostosowanie dyspozycji planistycznych do obowiązujących przepisów ustawy Prawo wodne i aktualnych map zagrożenia powodzią – zniesienie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w granicach planu umożliwi inwestowanie bez ograniczeń dotyczących zagadnień powodziowych;
- 3) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu, kompozycji przestrzennej, form zabudowy i zagospodarowania terenów, zwłaszcza na obszarach szczególnie eksponowanych w sąsiedztwie planowanych rozwiązań komunikacji drogowej (przylegających do Trasy Nowoprzestrzennej w rejonie połączenia jej z ul. Lubczyńską i ul. Goleniowską) i od strony cieku Chęlszcza – w dostosowaniu do ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z planowanej modernizacji Lotniska Szczecin-Dąbie;
- 4) ochrona środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003;

- 5) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów, w tym korekta układu komunikacyjnego poprzez zmniejszenie liczby projektowanych dróg publicznych, wyznaczonych w obowiązującym mpzp „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna”;
- 6) zniesienie zakazu lokalizacji lub ograniczenia ilości stacji paliw w terenach usługowych;
- 7) dostosowanie ustaleń do kierunków zagospodarowania wskazanych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (intensyfikacja parametrów zabudowy usługowej).

2. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

Zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej oraz tego, czy działka budowlana jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- kształtu dachów,
- nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym,
- minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Tereny leśne, ogrodów działkowych i istniejącej zabudowy pozostawia się bez wprowadzania istotnych zmian. Na obszarach niezainwestowanych projekt planu wyznacza tereny dla nowej zabudowy usługowej. Z uwagi na położenie obszaru planu w sąsiedztwie Lotniska Szczecin-Dąbie oraz na to, że prawie cały obszar opracowania pozostaje w zasięgu powierzchni ograniczających całkowitą wysokość obiektów budowlanych i naturalnych, nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącym środowiskiem krajobrazowym.

Obecny krajobraz obszaru planu na charakter otwarty. Jest to teren płaski o niewielkich deniwelacjach, charakteryzuje się mało urozmaiconą rzeźbą, gdzie rzędne terenu wahają się od 0,5 – 3,0 m n.p.m. Obszar opracowania ze względu na znaczne przeobrażenia środowiska przyrodniczego nie wyróżnia się walorami krajobrazowymi. Obszary niezainwestowane to nieużytkowane grunty porolnicze, poprzecinane rowami melioracyjnymi i drogami gruntowymi. Wzdłuż linii kolejowej występuje kompleks leśny, a północno-wschodnie fragmenty obszaru planu częściowo pokrywa drzewostan. Tereny zainwestowane to ogrody działkowe, niewielka enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozwijająca się zabudowa usługowo-produkcyjna.

Ustalenia planu pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru i powiązania go z osiedlem o wysokiej intensywności oraz terenami rozwoju usług, produkcji i magazynów w rejonie ulic Lubczyńskiej, Goleniowskiej i Kniewskiej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

Ustalenia planu zachowują i chronią walory przyrodniczo-krajobrazowe poprzez opracowanie spójnych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych:

- obszar planu od północy graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność,
- obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu oraz dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody,
- część obszaru planu jest objęta Systemem Zieleni Miejskiej, wiążącym ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniającym powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi,
- ustala się rezerwację terenu na wały przeciwpowodziowe.

Intencją ustaleń planu jest utrzymanie w stanie funkcjonalności kanałów wodnych w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS poprzez zakaz kanalizacji, zasypywania i zabudowy, zakaz nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanałów, przy czym dopuszcza się utrzymanie brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

Plan reguluje problematykę zagospodarowania wód opadowych i roztopowych poprzez wprowadzenie obowiązku stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) i dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa powyżej nie było możliwe. W terenach zabudowy usługowej wprowadzono obowiązek realizacji błękitno-zielonej infrastruktury.

Wykonana do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu wpłynie na ogólny stan środowiska na części obszaru planu, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nawierzchni nieprzepuszczalnych, likwidacji szaty roślinnej. Ograniczeniem negatywnych oddziaływań będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie nowych zasobów zieleni, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, stosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Z możliwości inwestowania wyłączone zostały cenne tereny lasów i zadrzewień, pełniące w tym obszarze ważne funkcje ekologiczne, biocenotyczne i sanitarne.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała znacząco negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na sąsiadujący z obszarem planu obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”) oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu i wynikające z ich realizacji następstwa będą miały charakter lokalny.

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

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

W obszarze planu nie zaszła potrzeba formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W planie dopuszczono niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W miejscach przewidzianych do zabudowy, wymagających określenia liczby miejsc do parkowania, zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia zabezpieczono poprzez zakaz składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt,

szczególnie ptaków – ze względu na bezpieczeństwo ruchu lotniczego) oraz materiałów i produktów pylących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska, a także dostosowanie maksymalnej wysokości zabudowy i całkowitej wysokości obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych do zabudowy w przypadku zagrożenia pożarem.

Cześć terenu jest objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego. Budynki sytuowane w odległości od granicy obszaru kolejowego lub od osi skrajnego toru kolejowego mniejszej niż dopuszczona w przepisach odrębnych realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających: spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia, zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego oraz wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

W zakresie ochrony przed hałasem na obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przeznaczenie terenu w nowym planie „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” stanowi na większości obszaru kontynuację dotychczasowej funkcji, co pozwala na stabilizację inwestycyjną (m.in. w toczących się już procedurach przetargowych zainicjowanych w oparciu o obowiązujący plan miejscowy „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna”) i decyduje o wysokich walorach ekonomicznych przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju usług realizującą w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Plan umożliwi także uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w sposób nie obniżający standardów zamieszkiwania w już istniejącej zabudowie.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego, obsługującego lokalne centrum w dzielnicy Dąbie; obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej w ulicach Goleniowskiej i Lubczyńskiej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 10 do 15 min);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – w ramach projektowanej budowy i przebudowy dróg w obszarze planu projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych;
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych, jednak w sposób zapewniający zwartość tej zabudowy i przestrzenną koncentrację funkcji mieszkalnych i usługowych.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności gruntów w granicach planu jest zróżnicowana. Około 17% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność prywatną, około 1,3% pozostaje w użytkowaniu wieczystym, około 61% jest własnością Gminy Miasto Szczecin, z czego prawie połowa (około 43%) jest we władaniu Polskiego Związku Działkowców. Pozostałe grunty (około 20%) będące własnością Skarbu Państwa są we władaniu Krajowego Ośrodka Wspierania Rolnictwa. Plan narusza własność prywatną gruntów w celu rezerwacji na drogę publiczną – ulicę zbiorczą (tzw. Trasa

Nowoprzeznaczona). Potencjalne inwestycyjne grunty Gminy Miasta Szczecin plan przeznacza na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługowo-produkcyjną.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu utrwała się lokalizację jednego obiektu infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnej do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych – studni awaryjnej, zapewniającej zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny.

W terenie elementarnym D.D.4024.ZD rezerwuje się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się użytkowanie terenu na ogrody działkowe oraz likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Czynnikiem generującym antropopresję w granicach obszaru planu będzie przede wszystkim skoncentrowana działalność usługowa. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą zostać zrealizowane na mocy ustaleń planu należy zabudowa usługowa z towarzyszącą infrastrukturą (dojazdy, parkingi).

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania w jak największej mierze dobrostanu i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez:

- możliwość realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej – utworzenie nowych miejsc pracy,
- rezerwację terenu na drogę publiczną – ulicę zbiorczą (tzw. Trasę Nowoprzeznaczoną), niezbędną do odciążenia terenów mieszkaniowych osiedla Dąbie od ruchu pojazdów ciężarowych,
- ustalenie obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych,
- ustalenie docelowego przebiegu linii rozgraniczających ulic,
- ustalenie rezerwacji terenu na wały przeciwpowodziowe.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta. Rozstrzygnięcia, wprowadzając lokalne usługi, obniżają transportochłonność, a więc przyczyniają się do realizacji programu gospodarki niskoemisyjnej.

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

Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią istniejące ulice: główna (ul. Irydowa), zbiorcze (ul. Lubczyńska, ul. Goleniowska), lokalna (ul. Notecka) i dojazdowe (ul. Jordana, ul. Goplańska, ul. Kraszewskiego), a także projektowane ulice nowe, w tym zbiorcza (przedłużenie ul. Przestrzennej) oraz ulice lokalne, dojazdowe i drogi wewnętrzne. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Budowa Trasy Nowoprzeznacznej jest inwestycją o znaczeniu strategicznym dla rozwoju gospodarczego miasta. Jej realizacja spowoduje odciążenie terenów mieszkaniowych w Dąbiu od ruchu pojazdów ciężarowych, skomunikowanie terenów portowych z terenami inwestycyjnymi w Trzebuszu i Dunikowie oraz z autostradą A6, możliwość likwidacji jednopoziomowego skrzyżowania ul. Goleniowskiej z drogą S-3.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynierskiej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Plan wprowadza obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych,

energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz ustala zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii. W zakresie sieci i urządzeń inżynierskich do czasu realizacji ustaleń planu dopuszczono zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 26.08.2022 r. do 19.09.2022 r. W dniu 05.09.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 03.10.2022 r., nie wniesiono uwag.

Na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminach. Na każdym etapie procedury formalnoprawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie.

Po przeprowadzeniu pełnej procedury zgodnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został przekazany na sesję Rady Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Projekt planu sporządza wyspecjalizowana jednostka – Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno-techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

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

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz stanu istniejącego. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia przede wszystkim potrzeby w zakresie interesu publicznego, a także interes prywatny właścicieli nieruchomości. Interes publiczny będzie zrealizowany głównie poprzez umożliwienie rozwoju nowych terenów inwestycyjnych – realizację zabudowy usługowej, co pozwoli na utworzenie nowych miejsc pracy.

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

Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierijską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: główna (ul. Irydowa), zbiorcze (ul. Lubczyńska, ul. Goleniowska), lokalna (ul. Notecka) i dojazdowe (ul. Jordana, ul. Goplańska, ul. Kraszewskiego), a także projektowane ulice nowe, w tym zbiorcza (przedłużenie ul. Przestrzennej), lokalne (łącznie ul. Goleniowską z ul. Lubczyńską i projektowaną Trasą Nowoprzestrzenną) oraz ulice dojazdowe i drogi wewnętrzne. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący zewnętrzny układ uliczo-drogowy, w skład którego wchodzi: ul. Lubczyńska (droga powiatowa nr 5089Z) i ul. Goleniowska, zapewniające dojazd do terenów inwestycyjnych oraz wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (dostęp do transportu publicznego jest zapewniony poprzez dogodne przemieszczanie się istniejącymi ulicami do przystanków autobusowych przy ulicach Goleniowskiej i Lubczyńskiej). Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na obszarze sporządzanego mpzp „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” obowiązuje plan miejscowy „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna”, przy uchwaleniu którego przeanalizowany został jego wpływ na finanse publiczne. Ponowne oszacowanie kosztów realizacji tych zadań prowadziłoby do dublowania oszacowań.

Stwierdza się, że nie występują nowe pozycje kosztów, a zmniejszenie powierzchni infrastruktury komunikacyjnej oraz długości sieci infrastruktury inżynierijskiej zmniejszy nakłady z budżetu gminy. Zmiany są korzystne z punktu widzenia budżetu miasta.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” są załączniki:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 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) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.