

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/186/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 176,7 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – granice miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów);
- 2) od strony wschodniej – Autostrada A6;
- 3) od strony południowo - zachodniej – ul. Irydowa i granica lasów komunalnych;
- 4) od strony północno - zachodniej – linia kolejowa relacji Szczecin Dąbie - Świnoujście.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.D.6101.U,P,S	pow.	13,54
2)	D.D.6102.ZL	pow.	6,30
3)	D.D.6103.U,P	pow.	1,94
4)	D.D.6104.U,P	pow.	6,46
5)	D.D.6105.MN	pow.	0,72
6)	D.D.6106.WS	pow.	0,22
7)	D.D.6107.MN	pow.	1,93
8)	D.D.6108.U,P,S	pow.	12,43
9)	D.D.6109.WS	pow.	0,50
10)	D.D.6110.U,P,S	pow.	7,86
11)	D.D.6111.MW,U	pow.	0,74
12)	D.D.6112.U,P,S	pow.	10,36
13)	D.D.6113.U,P,S	pow.	9,66
14)	D.D.6114.WS	pow.	0,10
15)	D.D.6115.U,P,S	pow.	13,77
16)	D.D.6116.WS	pow.	0,34
17)	D.D.6117.U,P,S	pow.	16,26
18)	D.D.6118.WS	pow.	0,62
19)	D.D.6119.U,P,S	pow.	26,09
20)	D.D.6120.ZP,WS	pow.	0,32
21)	D.D.6121.U,P	pow.	0,49
22)	D.D.6122.U,P	pow.	0,50
23)	D.D.6123.ZL,WS	pow.	26,21

24)	D.D.6124.KD.G	pow.	8,31
25)	D.D.6125.KD.L	pow.	3,05
26)	D.D.6126.KD.L	pow.	1,91
27)	D.D.6127.KD.D	pow.	0,46
28)	D.D.6128.KD.D	pow.	0,37
29)	D.D.6129.KD.D	pow.	1,84
30)	D.D.6130.KD.D	pow.	1,02
31)	D.D.6131.KD.D	pow.	1,21
32)	D.D.6132.KDW	pow.	0,29
33)	D.D.6133.E	pow.	0,01
34)	D.D.6134.E	pow.	0,02
35)	D.D.6135.KND,KPS	pow.	0,23
36)	D.D.6136.KND	pow.	0,19
37)	D.D.6137.ZP	pow.	0,48

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazyny i składy – częściowo w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Euro – Park Mielec”, tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) z usługami, tereny zieleni leśnej oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chełszcza” w Szczecinie w skali 1:2000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 61;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01 ÷ 37;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - c) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
 - d) U,P,S – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
 - e) E – teren stacji transformatorowej,
 - f) KND – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych,
 - g) KND,KPS – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych i przepompowni ścieków sanitarnych,
 - h) ZP – teren zieleni urządzonej o charakterze publicznie dostępnego samorządowego parku,

- i) ZL – teren lasu,
- j) ZL,WS – teren lasu i wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) ZP,WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
- n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- p) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielania wewnętrzne.

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

- 1) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT – symbol przeznaczenia terenu – pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
- 3) KD – symbol przeznaczenia terenu – droga w formie ciągu pieszo – jezdni z sieciami inżynierskimi,
- 4) U – symbol przeznaczenia terenu – zabudowa usługowa.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera odpowiednio ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej

wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita; się do nich m.in.:
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 10) **prydomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:
 - a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
 - d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej;

udziały powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego nie są bilansowane łącznie z udziałami powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo – rowerowy;
- 13) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

14) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w terenach elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² w terenach elementarnych: D.D.6105.MN, D.D.6107.MN i D.D.6111.MW,U;
- 6) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S, D.D.6119.U,P,S, D.D.6121.U,P, D.D.6122.U,P;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6119.U,P,S i fragmentu terenu D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.);
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami w terenach elementarnych: D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.), D.D.6115.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 9) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się usuwania wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) niezbędnego usunięcia związanego z realizacją lub przebudową ulic i dróg ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - e) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;

- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) w nowych nasadzeniach zieleni ustala się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów, charakterystycznych dla danego terenu;
- 4) zakazuje się zasypywania, zabudowy cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się kanalizowania występujących w obszarze planu cieków: Chęlszcza i Żołnierska Struga; dopuszcza się przekraczanie cieków poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chęlszcza i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się likwidacji istniejącej zieleni wysokiej za wyjątkiem:
 - cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - niezbędnej wycinki drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody,
 - niezbędnej wycinki drzew umożliwiającej realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się zabudowy,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zróżnicowanej wysokości zieleni z zapewnieniem możliwości dostępu do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się zakładanie ogrodów przydomowych,
 - g) obowiązuje realizacja ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu umożliwiających swobodne migracje zwierząt i dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
 - h) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie przy zastosowaniu ekologicznych technik ochrony brzegów; zastosowanie technik ekologicznych nie obowiązuje w przypadku realizacji: przepustów, kładek lub mostów, a także konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 7) w przebudowywanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż terenów komunikacji drogowej lub terenów komunikacji kolejowej należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) fragment obszaru planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 11) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW,U);
- 15) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (nie dotyczy reklam), do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach innych niż strome); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 8) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 9) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (MN) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MW,U),
 - b) na słupach oświetlenia ulicznego (z wyjątkiem ogłoszeń wyborczych i informacji miejskich),
 - c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych,
 - d) w terenach zieleni (ZP, ZP,WS, WS, ZL, ZL,WS),

zakaz nie dotyczy:

- e) szyldów o powierzchni do 1,0 m²,
 - f) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
 - 12) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski, stojaki na rowery, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
 - 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
 - 14) obiekty gospodarcze np. śmietniki należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
 - 15) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm;
 - 16) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
 - 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
 - a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - c) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
 - 18) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
 - 19) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
 - 20) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,

- d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 22) na działkach, na których dopuszczono tylko zabudowę garażową nie obowiązują ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych, dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
 - 23) w terenach o przeznaczeniu na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składów (o symbolu U,P,S) dopuszcza się lokalizację składów na otwartej przestrzeni wyłącznie w otoczeniu zieleni parawanowej (w formie pasa zieleni wysokiej i średniej) od strony wglądu z przestrzeni publicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez autostradę A6 przez węzeł „Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wylot z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
 - a) ulicę D.D.6124.KD.G (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - c) ulicę D.D.6125.KD.L – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo przejazdem drogowym nad autostradą A6;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
6.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
8.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
9.	Hale targowe	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/ halę targową	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
11.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny, obiekty logistyczne	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/400 zatrudnionych**
14.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/300 zatrudnionych**
15.	Warsztaty mechaniki pojazdowej	3 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp/sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
18.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się

19.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
-----	------------------	---	---	---

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe, poza wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, drogi wewnętrznej oraz wydzielen wewnętrznych IT, KD) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Wolińskiej, Irydowej, Magnezowej, Tytanowej, Uranowej, Kadmowej, Cynkowej oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową ze zrzutem do cieków: Chęlszcza, Żołnierska Struga lub rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z zastrzeżeniem pkt 10;

- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą pasa drogowego;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 16) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 19) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 20) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady; ustalenie nie dotyczy:

- a) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących inżynierskich obiektów budowlanych,
 - b) realizacji nowych sieci inżynierskich w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT w terenie D.D.6113.U,P,S, oznaczonym na rysunku planu;
- 24) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 26) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 27) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 28) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu, są przybliżone; uściślenie lokalizacji, przebiegu i usytuowania oraz kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 29) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.6101.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 97,0 m n.p.m.;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

8) dopuszcza się lokalizację:

a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,

b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G): 100,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Irydowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6127.KD.D (ul. Kadmowej) lub D.D.6128.KD.D (ul. Tytanowej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6127.KD.D, D.D.6128.KD.D, D.D.6101.U,P,S;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.D.6102.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: las;

2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT ustala się korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Magnezowej);

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci wodociągowej w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznych nn;

3) ustala się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w wydzieleniu wewnętrznym I.IT.

§ 9. Teren elementarny D.D.6103.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Uranowej (D.D.6125.KD.L): 60,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Uranowej (D.D.6125.KD.L), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Uranowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Magnezowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6103.U,P;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny D.D.6104.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego wyłącznie typu hotel pracowniczy oraz lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KD ustala się drogę dojazdową z sieciami inżynierskimi do terenu D.D.6105.MN;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U ustala się usługi, z dopuszczeniem między innymi lokalizacji mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U oznaczonym na rysunku planu, maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 7) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U oznaczonym na rysunku planu, budynki kryte dachami stromymi;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000 m²;
- 10) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,

b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Magnezowej (D.D.6129.KD.D): 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Magnezowej (D.D.6129.KD.D), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Magnezowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ciągu ulic Magnezowej - Wolińskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6106.WS, D.D.6104.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej w wydzieleniu wewnętrznym I.KD;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 11. Teren elementarny D.D.6105.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 5.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni 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) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie wewnętrzne 1.KD w terenie D.D.6104.U,P;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6104.U,P, D.D.6106.WS, D.D.6105.MN, D.D.6107.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji, również jako stacji innego typu oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny D.D.6106.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieków;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej), dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6104.U,P, D.D.6105.MN, D.D.6107.MN lub D.D.6108.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 13. Teren elementarny D.D.6107.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4 i 5.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie wewnętrzne 1.U w terenie D.D.6108.U,P,S;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6105.MN, D.D.6106.WS, D.D.6108.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny D.D.6108.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.U ustala się usługi, z dopuszczeniem między innymi lokalizacji mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 1.U oznaczonym na rysunku planu, maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 7) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 1.U oznaczonym na rysunku planu, budynki kryte dachami stromymi;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000 m², z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w wydzieleniu wewnętrznym 1.U: 1 400 m²;
- 11) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m² (z wyłączeniem terenu 1U), z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego (z wyłączeniem terenu 1U) ul. Wolińskiej (D.D.6129.KD.D): 60,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Wolińskiej (D.D.6129.KD.D), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wolińskiej zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6108.U,P,S, D.D.6106.WS, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny D.D.6109.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszcząca.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną ciek;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) lub D.D.6130.KD.D, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6108.U,P,S lub D.D.6110.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 16. Teren elementarny D.D.6110.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6129.KD.D: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6129.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) lub D.D.6130.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6110.U,P,S, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 17. Teren elementarny D.D.6111.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m² / mieszkanie.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,00 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe, przy czym:
 - a) lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkaniowej,
 - b) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego dopuszcza się stosowanie rozwiązań architektonicznych już istniejących - pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie 1.KD w terenie D.D.6112.U,P,S;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6112.U,P,S lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, w nowej lokalizacji;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 18. Teren elementarny D.D.6112.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;

- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KD ustala się drogę w formie ciągu pieszo - jezdny z sieciami inżynieryjnymi do terenu D.D.6111.MW,U;
- 3) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 6) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego wyłącznie typu hotel pracowniczy oraz lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6130.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6130.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej), D.D.6130.KD.D lub drogi wewnętrznej D.D.6132.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6132.KDW, D.D.6111.MW,U, D.D.6112.U,P,S;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji, również jako stacji innego typu oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę zbiornika rezerwy wody gaśniczej w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny D.D.6113.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT ustala się korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w pasie o szerokości 50 m od granicy pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu), wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu):

- a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
- b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji,
- c) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6125.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6125.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L lub drogi wewnętrznej D.D.6132.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6130.KD.D, D.D.6132.KDW, D.D.6113.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 20. Teren elementarny D.D.6114.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszcząca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 21. Teren elementarny D.D.6115.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6125.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6125.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6115.U,P,S, D.D.6116.WS, D.D.6114.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny D.D.6116.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynieryjnych związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6115.U,P,S lub D.D.6117.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 23. Teren elementarny D.D.6117.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;

- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G): 100,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Irydowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6117.U,P,S;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny D.D.6118.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszcząca;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L, dopuszcza się obsługę przez teren D.D.6119.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

§ 25. Teren elementarny D.D.6119.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w pasie o szerokości 50 m od granicy pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu), wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu):
 - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji,
 - c) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6126.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6126.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 75° do 105°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6131.KD.D, D.D.6126.KD.L lub D.D.6125.KD.L poprzez D.D.6118.WS;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6118.WS, D.D.6120.ZP,WS, D.D.6119.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 26. Teren elementarny D.D.6120.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6119.U,P,S lub D.D.6121.U,P;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.6126.KD.L.

§ 27. Teren elementarny D.D.6121.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6120.ZP,WS, D.D.6121.U,P;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny D.D.6122.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

7) dopuszcza się lokalizację:

a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,

b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6122.U,P;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny D.D.6123.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: las i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego łągów jesionowo-olszowych (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznych SN.

§ 30. Teren elementarny D.D.6124.KD.G – ul. Irydowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych po obu stronach ul. Irydowej na odcinku od skrzyżowania z ul. Kadmową (D.D.6127.KD.D) i ul. Cynkową (D.D.6126.KD.D) do węzła autostrady A6 (poza obszarem planu);
- 3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) w odległościach nie mniejszych niż co 200 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 50 m,
 - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m²,
 - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) skrzyżowanie z autostradą A6, przebiegającą poza granicami planu, w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym autostrady;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 5) przekroczenie linii kolejowej, przebiegającej poza granicami planu, w drugim poziomie;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 41,6 m do 65,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczno-ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Żołnierska Struga.

§ 31. Teren elementarny D.D.6125.KD.L – ul. Uranowa – do przejazdu nad A6

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację drogi w obszarze 50 m od pasa drogowego autostrady A6 łącznie z budową przejazdu drogowego nad autostradą (położoną poza obszarem planu);
- 3) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
 - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie;
- 4) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) połączenie ulicy z przejazdem drogowym nad autostradą, położoną poza granicami planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,1 m do 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę: kolektora deszczowego, zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych oraz piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się realizację przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga;
- 8) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 32. Teren elementarny D.D.6126.KD.L – ul. Cynkowa – do ulicy D.D.6125.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

- a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
- b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
- c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,2 m do 24,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację przepustów na ciekach Chełszcząca, Żołnierska Struga i rowach melioracyjnych.

§ 33. Teren elementarny D.D. 6127.KD.D – ul. Kadmowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
 - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 28,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 34. Teren elementarny D.D.6128.KD.D – ul. Tytanowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

1) ulica zakończona placem do zawracania;

2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,

b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,

c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;

4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 35. Teren elementarny D.D.6129.KD.D – ciąg ulic: Magnezowa – Wolińska

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

1) ulica zakończona placem do zawracania;

2) na odcinku drogi przylegającym do terenów elementarnych D.D.6103.U,P i D.D.6104.U,P dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

- a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
- b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
- c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 30,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obiekt mostowy na cieku Chelszcząca – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Żołnierska Struga;
- 6) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 36. Teren elementarny D.D.6130.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
 - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 32,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację przepustu na cieku Chęlszczaça;
- 5) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 37. Teren elementarny D.D.6131.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
 - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
 - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m²,
 - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,4 m do 51,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego, zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych oraz piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację przepustu na cieku Żołnierska Struga.

§ 38. Teren elementarny D.D.6132.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: ciąg pieszo - jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 39. Teren elementarny D.D.6133.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej).

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 40. Teren elementarny D.D.6134.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.D.6127.KD.D (ul. Kadmowej).

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 41. Teren elementarny D.D.6135.KND,KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych i przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) ustala się wypełnienie zielenią niską wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.D.6126.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6114.WS;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dla obsługi zbiornika retencyjnego i przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 42. Teren elementarny D.D.6136.KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) ustala się wypełnienie zielenią niską wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej).

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dla obsługi zbiornika retencyjnego;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 43. Teren elementarny D.D.6137.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze publicznie dostępnego samorządowego parku.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.6125.KD.L.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 44. 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 terenów objętych niniejszym planem.

§ 45. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr LII/1374 /10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Trzebusz” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 24 listopada 2010 r. Nr 116 poz. 15374).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, 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 ulic.

§ 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.6102.ZL	Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2	D.D.6104.U,P	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
3	D.D.6110.U,P,S	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
4	D.D.6113.U,P,S	Budowa sieci wodociągowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
5	D.D.6124.KD.G	Budowa drugiej jezdni ulicy głównej, budowa ścieżki rowerowej i chodnika. Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
6	D.D.6125.KD.L	Budowa ulicy lokalnej, budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga.
7	D.D.6126.KD.L	Budowa ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga.
8	D.D.6127.KD.D	Budowa sieci wodociągowej.
9	D.D.6129.KD.D	Przebudowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
10	D.D.6130.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Budowa przepustu na cieku Chelszcząca.
11	D.D.6131.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej.

		Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Budowa przepustu na cieku Żołnierska Struga.
12	D.D.6135.KND,KPS	Budowa zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
13	D.D.6136.KND	Budowa zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych.

§ 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 postępem 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), 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. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191) 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. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), 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. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2017 r.

sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miasta Szczecin , co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 lipca 2017 r. do 16 sierpnia 2017 r. wniesiono w terminie do dnia 20 września 2017 r. dwie jednobrzmiące uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 2 października 2017 r. rozpatrzył pozytywnie wniesione uwagi.

Treść uwagi:

1. Wprowadzenie korekty przebiegu linii rozgraniczających teren elementarny D.D.6126.KD.L w oparciu o załączony do niniejszej uwagi plan zagospodarowania terenu dla projektu budowy drogi lokalnej w Trzebuszu (realizowanej w procedurze ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

2. Przyjęcie rozwiązań technicznych związanych z odprowadzeniem wód opadowych zawartych w dokumentacji projektowej budowy drogi lokalnej w Trzebuszu wg projektu (realizowanego w procedurze ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

W projekcie planu uwzględniono rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym drogi lokalnej, realizowanej w procedurze specustawy drogowej.

UZASADNIENIE
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca”
w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą X/186/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca”.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 176,7 ha, który ograniczony jest od strony północno – wschodniej granicą miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów), od wschodu – Autostradą A6, od południowego - zachodu – ul. Irydową i granicą lasów komunalnych, a od północnego - zachodu – linią kolejową relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście. Obszar planu stanowi południowo - wschodnią część osiedla „Dąbie” w dzielnicy Prawobrzeże.

Plan sporządzony został na obszarze fragmentu obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” (Uchwała Nr LII/1374 /10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r.).

Obszar planu obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo – produkcyjną, częściowo w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Euro – Park Mielec” (grunty komunalne). Kierunek planowanych zmian zmierza do aktywizacji rozwoju gospodarczego poprzez zwiększenie możliwości inwestowania w mieście, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Struktura stanu władania jest zróżnicowana, większość terenów stanowią grunty prywatne, przy czym dominujący udział mają tu grunty Centralnego Ośrodka Badania Odmian Roślin Uprawnych. Poza tym swój udział w obszarze mpzp „Trzebusz – Chelszcząca” mają kolejno lasy komunalne i grunty Gminy Miasto Szczecin, które zostały włączone w obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Euro – Park Mielec”. Obecnie Miasto jest zainteresowane pozyskaniem terenów użytkowanych przez Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych. Miasto nie dysponuje gruntem inwestycyjnym o tak dużej powierzchni, w związku z czym przejęcie terenu od COBORU i przeznaczenie go na działalność komercyjną może stanowić atrakcyjny instrument do pozyskania nowych miejsc pracy.

Na obszarze całego planu nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) dostosowanie granic terenów elementarnych i przeznaczenia terenów do zrealizowanego układu dróg publicznych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2008 r. nr 193, poz. 1194), zgodnie z opracowaniem: „Doprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej do stref inwestycyjnych Trzebusza i Dunikowa przeznaczonych pod funkcje przemysłowo – składowe” (autor: DIM Pracownia Projektowa Dróg i Mostów, wrzesień 2011 r.);
- 2) korektę wskaźników zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych w Trzebuszu celem zwiększenia intensywności zabudowy i zainwestowania, zgodnie z aktualnymi standardami inwestowania w granicach Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Euro-Park Mielec” (wniosek WOliB);
- 3) likwidację rezerwacji terenu dla drogi publicznej (ulica dojazdowa D.D.6039.KD.D komunikująca odrębne tereny inwestycyjne) umożliwiającą zrealizowanie jednej inwestycji na kilku działkach inwestycyjnych – na wniosek o zmianę planu miejscowego „Dąbie - Trzebusz” poparty przez WOliB UM;
- 4) dostosowanie dyspozycji planistycznych w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. (północny fragment obszaru planu) do wymagań wynikających z aktualnych przepisów w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. zlokalizowanego przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące i projektowane drogi publiczne, połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: autostrada A6, ul. Irydowa klasy technicznej głównej i ul. Tczewska klasy technicznej zbiorczej. Dostępność autostrady A6 jest możliwa jedynie poprzez węzeł,

zlokalizowany na przecięciu z ul. Irydową.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca” na znacznej części obszaru mpzp wystąpi niekorzystna zmiana stanu środowiska. Na skutek utwardzenia powierzchni ziemi, związanej z wprowadzeniem nowej zabudowy czy infrastruktury technicznej, zostanie znacznie zmniejszona powierzchnia biologicznie czynna i nastąpi likwidacja wartości przyrodniczych, co wiązać się będzie z dalszym zubożeniem i przekształceniem środowiska. Ponadto wprowadzone zostaną nowe uciążliwości w formie hałasu i zanieczyszczeń powietrza. Obszary lasów – najcenniejsze pod względem przyrodniczym na omawianym obszarze pozostaną bez ingerencji. Realizacja ustaleń niniejszego planu wraz z przestrzeganiem przepisów prawa ogólnego, powinna przyczynić się do ograniczenia ujemnego wpływu na środowisko. Skutki oddziaływania na środowisko będą zależne w dużej mierze od rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz przyjętych systemów technicznych i technologicznych. Realizacja ustaleń niniejszego planu pozwoli również zachować lokalne korytarze ekologiczne.

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

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

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

W części urbanistycznej zapewnienie ład przestrzennego określono poprzez ustalenie w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 50 %; w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług: 30 %, a w terenach o przeznaczeniu usługowo – produkcyjno – składowym: 25%;
- maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej w terenach o przeznaczeniu usługowo – produkcyjno – składowym: 75 %, w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług: 35 %, a przeznaczonym na usługi oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 %;
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczających obszar, w którym może zostać usytuowana zabudowa lub jej zespoły;
- wskaźników intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,5.

W części architektonicznej wyznacznikami ład przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m w terenach usługowo – produkcyjno – składowych oraz 9,5 m w terenach zabudowy jednorodzinnej;
- jednolitą formę dachów stromych nachylonych pod kątem co najmniej 25^o - w przypadku zabudowy jednorodzinnej oraz dachów o dowolnej geometrii w terenach o funkcji usługowo – produkcyjnej.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Krajobraz obszaru planu jest w głównej mierze wytworem człowieka. Dominujące w nim grunty rolne zajmowane przez odłogowane pola cechują się przeciętnymi walorami krajobrazowymi. Dodatkowo odbiór estetyczny omawianego obszaru jest zaniżony z powodu Autostrady A6 i linii kolejowej. Największą wartość z punktu widzenia kształtowania wartości przyrodniczej i walorów fizjonomicznych krajobrazu posiada istniejąca w granicach planu enklawa leśna oraz siedlisko leśne pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

Na terenie opracowania nie występują elementy historycznego zagospodarowania o walorach zabytkowych.

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie poprzez ustalenie jednolitej maksymalnej wysokości dla zabudowy usługowo – produkcyjnej, zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Dodatkowo krajobraz zurbanizowany porządkuje się poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, obszarów w których potencjalne budynki będą mogły zostać zbudowane.

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

Wszystkie lasy pozostawia się w obecnym stanie - nie przeznaczając ich na cele inne niż leśne. Zmiany stanu środowiska przyrodniczego, jakie nastąpią w wyniku realizacji projektowanego zagospodarowania dotyczyć będą terenów mało wartościowych przyrodniczo. Natomiast tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym pozostaną bez ingerencji. Przewidywane oddziaływania ustaleń planu związane będą głównie ze zmianami w układzie przestrzennym i krajobrazowym oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się wody płynące – Chelszcząca i Żołnierska Struga. Oba wymienione cieki urozmaicają i wzbogacają środowisko przyrodnicze

tych terenów. Obecność wody ma szczególnie duże znaczenie, głównie ze względu na dogodne warunki do występowania urozmaiconych zbiorowisk roślinności oraz bytowania wielu organizmów zwierzęcych. Ponadto ciek w środowisku przyrodniczym stanowią korytarze migracyjne dla wszystkich organizmów. Z tych względów w planie wydzielono je jako odrębne tereny elementarne oraz ustalono w ich obrębie korytarze ekologiczne o szerokości około 25 m, w których obowiązują zasady ograniczonego zagospodarowania, przyczyniające się do zachowania istniejących powiązań ekologicznych.

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

W obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Poza wymaganiami w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w planie wprowadzono dopuszczenie rozbudowy budynków mieszkalnych niezgodnych z planem lecz istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu - dla potrzeb osób niepełnosprawnych. W miejscach wymagających określenia liczby miejsc do parkowania ustalono minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie węzła komunikacyjnego na autostradzie A6 oraz z planowanego zainwestowania o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej.

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów uwzględnia te aspekty stwarzając warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji nowych obiektów tego typu.

W planie ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

2.7. Prawo własności.

Plan sporządzono na gruntach o następującej strukturze: 42 % gruntów stanowią grunty Gminy Miasto Szczecin, 53% stanowią grunty właścicieli prywatnych, a pozostałe 5 % stanowią inne formy władania (np. własność Skarb Państwa we władaniu Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, co dotyczy działek pod ciekami Żołnierska Struga i Chelszcząca).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie wymagają odniesienia do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celami publicznymi określonymi w planie jest głównie realizacja urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy usługowo – produkcyjnej, do której należą planowany układ dróg, sieci uzbrojenia (w tym m. in. dwa zbiorniki wód opadowych).

Z uwagi na niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (w skali obszaru planu), położonej na południe od ul. Wolińskiej nie ma potrzeby wyznaczenia dodatkowych terenów przeznaczonych na potrzeby usług publicznych, które mogą zostać zrealizowane poza granicami planu. Równocześnie plan wyznacza dwa tereny, gdzie możliwa jest realizacja obiektów zamieszkania zbiorowego wyłącznie typu hotel pracowniczy dla potrzeb zatrudnionych w powstających zakładach pracy.

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

Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania 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 do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Do projektu planu złożono wnioski.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest 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 przeprowadzania 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.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci miejskiej wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru prawie w całości niezainwestowanego. Głównym celem planu jest określenie warunków inwestowania w granicach specjalnej strefy ekonomicznej i jej sąsiedztwie.

Korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie dostosowanie sieci infrastruktury do nowej sytuacji będącej skutkiem wybudowania ul. Irydowej.

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

Analogicznie do punktu 3, kierunek zagospodarowania został ustalony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, a nowa planowana zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów produkcji, składów i usług w Dąbiu (ul. Kniewska – ul. Lubczyńska) i w rejonie strefy „Trzebusz – Dunikowo”.

4.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina (węzeł autostradowy, ul. Irydowa).

4.2. Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, a istniejące i planowane zagospodarowanie znajdzie się w zasięgu planowanego przystanku kolei metropolitalnej. Trasę obsługiwać będą również linie autobusowe uruchomione po rozpoczęciu funkcjonowania strefy ekonomicznej.

4.3. Ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi (np.: w ul. Irydowej).

4.4. Planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest w bliskim sąsiedztwie już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów produkcji, składów i usług w Dąbiu (ul. Kniewska – ul. Lubczyńska) i w rejonie strefy „Trzebusz – Dunikowo”.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 2,4 mln zł. Uwzględniając one nakłady na infrastrukturę, które wraz z kosztami kredytów mogą wynosić około 2,0 mln zł oraz koszty wykupu gruntów. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy lub zostały uwzględnione w prognozie do planu miejscowego „Dąbie - Trzebusz”.

Po stronie dochodowej nie szacuje się wpływów, gdyż zostały już uwzględnione w prognozie do planu

miejscowego „Dąbie - Trzebusz”, ich ponowne szacowanie doprowadziłyby do zwielokrotnienia wpływów (podobnie kosztów) i zafałszowania statystyk.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (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 „Trzebusz – Chęlszczyca” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.