

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Przyszłości”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 768) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. 1 Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/447/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Przyszłości” 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 „Płonia – Przyszłości” na obszarze osiedla Płonia - Śmierdnica - Jezierzycze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 30,6 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Przyszłości;
- 2) od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Szosa Stargardzka;
- 3) od wschodu – ściana lasów komunalnych i Lasów Państwowego Nadleśnictwa Gryfino oraz południowo - zachodni brzeg rzeki Płoni;
- 4) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Dębowej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.J.8101.U,MN	pow.	0,230 ha
2) D.J.8102.IT	pow.	0,015 ha
3) D.J.8103.MW,U	pow.	1,766 ha
4) D.J.8104.U	pow.	0,239 ha
5) D.J.8105.MN,U	pow.	0,165 ha
6) D.J.8106.MW,U	pow.	0,143 ha
7) D.J.8107.MW,U	pow.	0,402 ha
8) D.J.8108.MN,U	pow.	0,650 ha
9) D.J.8109.MW,U	pow.	1,368 ha
10) D.J.8110.MN,U	pow.	0,051 ha
11) D.J.8111.UZ	pow.	0,544 ha

12) D.J.8112.U	pow.	0,743 ha
13) D.J.8113.UO	pow.	0,582 ha
14) D.J.8114.MN,U	pow.	0,518 ha
15) D.J.8115.MN,U	pow.	2,737 ha
16) D.J.8116.MN,U	pow.	2,005 ha
17) D.J.8117.U	pow.	0,363 ha
18) D.J.8118.KG,KS	pow.	0,286 ha
19) D.J.8119.UK	pow.	0,243 ha
20) D.J.8120.ZP	pow.	0,712 ha
21) D.J.8121.U,MN	pow.	1,227 ha
22) D.J.8122.P,U,S	pow.	11,906 ha
23) D.J.8123.ZL	pow.	1,505 ha
24) D.J.8124.KD.D	pow.	0,340 ha
25) D.J.8125.KDW	pow.	0,225 ha
26) D.J.8126.KDW	pow.	0,152 ha
27) D.J.8127.KD.D	pow.	0,260 ha
28) D.J.8128.KD.D	pow.	0,349 ha
29) D.J.8129.KD.D	pow.	0,023 ha
30) D.J.8130.KDW	pow.	0,242 ha
31) D.J.8131.E	pow.	0,010 ha
32) D.J.8132.IT	pow.	0,013 ha
33) D.J.8133.KPR	pow.	0,513 ha
34) D.J.8134.U	pow.	0,065 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne wraz z usługami i z zielenią urządzoną, usługi, tereny działalności produkcyjno – usługowej i magazynowo – składowej, tereny zieleni leśnej, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Przyszłości” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkusza nr 1, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys 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: J (osiedle Płonia - Śmierdnica - Jezierzycy);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 81;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01 ÷ 34;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U - teren zabudowy usługowej,
 - d) UO - teren zabudowy usługowej w zakresie oświaty,
 - e) UZ - teren zabudowy usługowej w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - f) UK - teren zabudowy usługowej kultu religijnego,
 - g) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - h) P,U,S - teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów,
 - i) KG,KS - teren zespołu garaży dla samochodów osobowych, parking,
 - j) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - k) ZL - teren zieleni leśnej,
 - l) IT - teren infrastruktury technicznej,
 - m) E - teren stacji transformatorowej,
 - n) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - o) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - p) KPR - teren ciągu pieszo – rowerowego.

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

4. 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.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; 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°;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 5) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 6) **harmonijna sylweta (widok, panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 7) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”** – lasy, na których prowadzona jest wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna oparta na integracji celów trwałej gospodarki leśnej i aktywnej ochrony przyrody;
- 9) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni 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;
- 10) **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;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 12) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 13) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 17) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
- 18) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 19) **stłup ogłoszeniowy** – wolno stojący nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 400 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 20) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 21) **System Zieleni Miejskiej** – 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;
- 22) **szyld** – tablica lub urządzenie umieszczone na budynku, ogrodzeniu terenu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o prowadzonej działalności;
- 23) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 24) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiaź, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, dąglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 25) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 26) **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) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się:
- a) lokalizacji stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych i warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;

- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się lokalizację obiektów opieki nad dzieckiem tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo – wychowawcza itp.
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² w terenach elementarnych: D.J.8111.UZ, D.J.8112.U, D.J.8117.U;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² w terenie elementarnym: D.J.8134.U;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² w terenach elementarnych: D.J.8101.U,MN, D.J.8121.U,MN;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m² w terenie elementarnym: D.J.8104.U;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w terenie elementarnym: D.J.8122.P,U,S;
- 8) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenu elementarnego: D.J.8122.P,U,S;
- 9) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenu: D.J.8122.P,U,S;
- 10) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 11) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) obszar planu położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wycinki drzew gatunków niepożądanych;
- 5) ubytek zieleni wysokiej, spowodowany realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych oraz realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich, wymaga

ekwiwalentnej rekompensaty w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu przekroczonych dopuszczalnych poziomów hałasu (od ul. Szosa Stargardzka i od ul. Przyszłości) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających występujące uciążliwości poniżej dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 7) obszar częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, stanowiący zielenią leśną;
- 8) zobowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 9) przy prowadzeniu prac budowlanych obowiązuje uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej zwierząt;
- 10) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone stanowiska chronionych zwierząt obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na te gatunki;
- 11) działania mogące powodować płoszenie ptaków, bądź niszczenie ich potencjalnych siedlisk dopuszcza się wyłącznie poza okresem lęgowym;
- 12) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 13) dopuszcza się zaburzenie ciągłości pasów zieleni wyznaczonych w terenach elementarnych wyłącznie na cele obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

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

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno – usługowego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i innymi pomocniczymi;
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczynienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 4) istniejące budynki wymienione w pkt 3 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;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące 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;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej;

- a) schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, galerii, tarasów,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 7) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 8) 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 płaskich); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 9) 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;
- 10) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
- a) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - b) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 11) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
- a) w terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U),
 - b) w terenach stacji transformatorowych (E),
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - d) na tle budynków zabytkowych chronionych planem,
 - e) w pozostałych terenach na tle zieleni leśnej,
- zakaz nie dotyczy reklam o powierzchni do 1 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam:
- a) na budynkach zabytkowych chronionych planem, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, atyki,
 - c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 14) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku i ogrodzeniach, za wyjątkiem instalowanych w trakcie

prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;

- 15) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, 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, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 16) 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;
- 17) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 18) garaże blaszane w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U i MW,U) przeznacza się do likwidacji;
- 19) zakazuje się lokalizacji targowisk na otwartej powierzchni (placów targowych);
- 20) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) w budynkach mieszkalno – usługowych 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;
- 21) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 22) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 23) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistrali wodociągowej 8,0 m;
- 25) 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;
- 26) 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;
- 27) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 28) na działkach, na których dopuszczono tylko zabudowę garażową i gospodarczą nie obowiązują ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych, dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 29) ustala się ochronę budynków zabytkowych (z zastrzeżeniem pkt 30) wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
- a) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
 - b) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki eksponowanych elewacji budynku od strony ulic,
 - c) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem,
 - d) dopuszczenie przebudowy lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszczenie realizacji dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
 - e) dopuszczenie docieplenia elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - f) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego;
- 30) ochrona zabytków przy ul. Szosa Stargardzka 30, 32, 34 i 36, stanowi rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji planu zgodnie z parametrami nowej zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym w przypadku ich rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

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) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice:
 - a) ul. Przyszłości, położona poza obszarem planu,
 - b) ul. Dębowa, położona poza obszarem planu, powiększona o składający się z dwóch fragmentów teren D.J.8129.KD.D;
 - c) ul. Antoniego Abrahama (D.J.8124.KD.D),
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
3.	Kościóły, kaplice	10 miejsc siedzących	1
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie i zabiegowe, ambulatoria	1 gabinet	2
6.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
8.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
9.	Place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	4
11.	Stacje paliw (z wyłączeniem stacji bez obsługi)	1 obiekt	5 + 2 na sklep
12.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
13.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
14.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni)	5 miejsc konsumpcyjnych	1

	charytatywnych)		
15.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1

do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) dla rowerów:

L.p	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	5 mieszkań	1
3.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
6.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	1
8.	Zakłady produkcyjne	20 zatrudnionych**	1
9.	Place składowe, hurtownie, magazyny	50 zatrudnionych**	1
10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
11.	Stacje paliw	nie określa się	
12.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
13.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
14.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych (50 m ²)	1
15.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 - nie obowiązują w przypadku:
- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągu pieszo-rowerowego wyznaczają 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, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
 - d) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych w ulicach: Antoniego Abrahama, Bolesława Czwójdzińskiego, Stanisława Grońskiego oraz w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości, Dębowej (poza granicami planu); przez teren objęty planem przebiega II nitka magistrali wodociągowej „Miedwie”;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących przepompowni ścieków przy ul. Dębowej i ul. Tartacznej. Ścieki sanitarne z głównej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej przetłaczane będą istniejącym rurociągiem tłocznym do projektowanego rurociągu tłoczego Wielgowo - Kijewo w rejonie ul. Karola Balińskiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w ulicach: Antoniego Abrahama, Bolesława Czwójdzińskiego, Stanisława Grońskiego oraz w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości, Dębowej lub rzeki Płoni (poza granicami planu). Przed zrzutem do odbiornika wody deszczowe należy podczyścić w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych;

- 6) obowiązują następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do kanalizacji i odbiornika,
 - b) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m², dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich parametrów jakościowych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 9) 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 itp.;
- 10) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 12) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 14) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 15) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się na zasadach określonych w pkt 14;
- 17) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;

- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 19) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 22) pasy techniczne przeznaczone są dla przebiegu sieci inżynierskich, w których obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej; w pasach technicznych dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbiorną.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.8101.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej stanowiącej element kompozycyjny wzdłuż ul. Przyszłości (oznaczony na rysunku planu).

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony Szosa Stargardzka w formie nowej zabudowy o lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,0 m;
- 6) nowe budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

- 8) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Szosa Stargardzka 30, dla którego obowiązuje jako rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji planu:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi;
- 9) w przypadku rozbiórki zabytku wymienionego w pkt 8 związanego z realizacją nowej zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne od strony ul. Szosa Stargardzka zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy Przyszłości (położonej poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.J.8125.KDW lub ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8125.KDW, D.J.8102.IT, D.J.8103.MW,U oraz w ulicach: Przyszłości, Szosa Stargardzka (poza granicami planu).

§ 8. Teren elementarny D.J.8102.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z przebiegiem sieci.

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

dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej w formie ciągu pieszo - rowerowego.

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:

dojazd z drogi wewnętrznej D.J.8125.KDW lub ul. Szosa Stargardzka, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym;
- 3) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 9. Teren elementarny D.J.8103.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej stanowiącej element kompozycyjny wzdłuż ul. Przyszłości (oznaczony na rysunku planu).

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: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 17,0 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 5) zakazuje się powiększania wysokości istniejącej zabudowy powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej; w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 6) w strefach wejściowych do budynków oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, z wyodrębnionymi wejściami;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych garaży i obiektów gospodarczych;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy Przyszłości (położonej poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8124.KD.D lub drogi wewnętrznej D.J.8125.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 odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8124.KD.D, D.J.8125.KDW, D.J.8103.MW,U, D.J.8104.U, D.J.8106.MW,U oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kotłowni wbudowanej.

§ 10. Teren elementarny D.J.8104.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 50 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;

- 6) dopuszcza się realizację jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 8) maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej: 4,5 m.

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.J.8124.KD.D lub ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 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.J.8124.KD.D, D.J.8103.MW,U, D.J.8104.U, D.J.8106.MW,U oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 11. Teren elementarny D.J.8105.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Antoniego Abrahama obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce budowlanej

wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 420 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8124.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8124.KD.D (ul. Antoniego Abrahama);
- 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.J.8124.KD.D, D.J.8127.KD.D;
- 2) ustala się likwidację sieci ciepłej.

§ 12. Teren elementarny D.J.8106.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej stanowiącej element kompozycyjny wzdłuż ul. Przyszłości (oznaczony na rysunku planu).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zamknięcie kompozycyjne w formie zespołu zieleni wysokiej o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,25;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 17,0 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 6) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 7) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;

8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz 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.J.8124.KD.D (ul. Antoniego Abrahama);
- 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.J.8124.KD.D, D.J.8104.U, D.J.8106.MW,U oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kotłowni wbudowanej.

§ 13. Teren elementarny D.J.8107.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się utrzymanie i uporządkowanie istniejącego zespołu zieleni na działce nr 279/16 obr. 4196.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 17,0 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 6) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 8) ochrona zabytku przy ul. Przyszłości 27, dla którego obowiązuje:

- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
- b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i bocznych,
- c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynku,
- d) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,
- e) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
- f) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Przyszłości (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8124.KD.D (ul. Antoniego Abrahama) lub D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama);
- 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.J.8124.KD.D, D.J.8127.KD.D oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny D.J.8108.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 5,0 m;

- 6) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 9) ochrona zabytków przy ul. Przyszłości 23 i ul. Przyszłości 25, dla których obowiązują:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachów,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynku,
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,
 - e) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - f) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Przyszłości (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama) lub ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama) poprzez teren D.J.8109.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8127.KD.D, D.J.8109.MW,U oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej SN.

§ 15. Teren elementarny D.J.8109.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) ustala się utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zieleni wysokiej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne, do 17,0 m; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 5) w przypadku konieczności wyburzenia budynku, którego wysokość przed dniem wejścia w życie niniejszego planu przekraczała cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się jego odbudowę w pierwotnej wysokości i formie dachu;
- 6) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy D.J.8128.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8128.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama) lub D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego);
- 2) dopuszcza się przez teren elementarny obsługę nieruchomości położonych w terenie D.J.8108.MN,U;
- 3) 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.J.8127.KD.D, D.J.8128.KD.D, D.J.8109.MW,U, D.J.8111.UZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kotłowni wbudowanej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nm oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.J.8110.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

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.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.8128.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny D.J.8111.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego;
- 2) w zakresie ochrony zdrowia dopuszcza się między innymi przychodnię zdrowia (gabinety lekarskie, zabiegowe, rehabilitacyjne oraz aptekę);

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych (typu apteka, sprzedaż artykułów rehabilitacyjnych) o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 4) w zakresie usług opieki społecznej dopuszcza się między innymi dom całodobowej opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 7) maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Przyszłości (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8109.MW,U, D.J.8113.UO oraz w ulicy Przyszłości (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci gazowej w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej oraz budowę w terenie elementarnym.

§ 18. Teren elementarny D.J.8112.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się między innymi zakres usług: handel, gastronomia oraz usługi w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej (typu żłobek, przychodnia, dom opieki, diagnostyka laboratoryjna, stacja dializ itp.), poczta;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) ustala się utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Przyszłości;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Przyszłości (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Przyszłości (poza granicami planu) oraz w terenach: D.J.8112.U, D.J.8113.UO;

- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Przyszłości dopuszcza się możliwość podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ul. Bolesława Czwójdzińskiego poprzez teren D.J.8113.UO;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.J.8113.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: przedszkole;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy D.J.8128.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8128.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8128.KD.D, D.J.8109.MW,U, D.J.8113.UO;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarny;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 20. Teren elementarny D.J.8014.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %.

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: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Przyszłości obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 9) ochrona zabytku przy ul. Bolesława Czwójdzińskiego 1, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynku,
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,
 - e) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - f) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Przyszłości (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwojdzńskiego), ul. Dębowej lub ul. Przyszłości, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8128.KD.D, D.J.8129.KD.D oraz w ulicach: Przyszłości, Dębowej (poza granicami planu).

§ 21. Teren elementarny D.J.8115.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza oraz istniejąca zabudowa szeregowa przy ul. Stanisława Grońskiego 8, 8A i 10, z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust.1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %.

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: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 5,0 m;
- 6) dachy strome; dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 650 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Bolesława Czwójdzińskiego (D.J.8128.KD.D), kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego (D.J.8128.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego), drogi D.J.8130.KDW (ul. Stanisława Grońskiego) lub ul. Dębowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8128.KD.D, D.J.8129.KD.D, D.J.8130.KDW, D.J.8115.MN,U oraz w ulicy Dębowej (poza granicami planu) ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 22. Teren elementarny D.J.8116.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 2) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i/lub bliźniacza z dopuszczeniem usług;;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej (oznaczonego na rysunku planu) wzdłuż ciągu pieszo - rowerowego D.J.8124.KPR.

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: 30 %;
- 3) intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;

- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 9) ochrona zabytku (budynku mieszkalnego) przy ul. Bolesława Czwójdzińskiego 32, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynku,
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi,
 - e) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - f) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 320 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Bolesława Czwójdzińskiego (D.J.8128.KD.D): 25,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bolesława Czwójdzińskiego (D.J.8128.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego) lub drogi wewnętrznej D.J.8130.KDW (ul. Stanisława Grońskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8128.KD.D, D.J.8130.KDW, D.J.8116.MN,U, D.J.8133.KPR;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 23. Teren elementarny D.J.8117.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) usługi w zakresie m.in.:
 - a) sportu i rekreacji,
 - b) działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą sportu i rekreacji w sąsiedztwie trasy rowerowej (obsługa w zakresie m. in. wypożyczania, magazynowania, naprawy sprzętu sportowego i rekreacyjnego, zespół socjalno – sanitarny),
 - c) gastronomii,
 - d) weterynaryjne (np. lecznica dla zwierząt, klinika dla małych zwierząt domowych),

- e) usług związanych z pielęgnacją i hodowlą zwierząt domowych (np. hotel dla zwierząt, wybieg dla psów, szkoła tresury),
 - f) kultury i rozrywki,
 - g) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m².
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) ustala się utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) nowe budynki kryte dachami stromymi;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością, o maksymalnej wysokości: 4,5 m.

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.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8128.KD.D, D.J.8117.U, D.J.8133.KPR, D.J.8132.IT;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny D.J.8118.KG,KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych, parking.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

2) ustala się utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przyległej do pasa drogowego ul. Antoniego Abrahama (D.J.8128.KD.D): 37,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8128.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama) lub D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego).

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8127.KD.D, D.J.8128.KD.D, D.J.8133.KPR, D.J.8132.IT.

§ 25. Teren elementarny D.J.8119.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa kultu religijnego z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów kultu religijnego oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcją terenu: zaplecze socjalno – biurowe, sale katechetyczne, świetlica itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 4) maksymalna wysokość kościoła: 15,0 m, z wyłączeniem wieży kościoła;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 12,0 m;
- 6) dominanta przestrzenna oznaczona na rysunku planu;

- 7) maksymalna wysokość dominanty: 17,0 m;
- 8) budynki kryte dachami stromymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowych i zespołów antenowych jako wbudowanych w najwyższej kondygnacji albo wieży kościoła;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i 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.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.8127.KD.D;
- 2) ustala się likwidację sieci ciepłej.

§ 26. Teren elementarny D.J.8120.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym z placem zabaw dla dzieci.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) ustala się uporządkowanie i utrzymanie istniejącego zespołu zieleni;
- 3) nowe nasadzenia zieleni należy realizować z gatunków rodzimych.

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

- 1) zagospodarowanie terenu wyłącznie jako realizacja kompleksowa;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placu zabaw dla dzieci,
 - b) elementów małej architektury,
 - c) ciągów spacerowych.
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: wybieg dla psów, do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejącej nawierzchni z kostki kamiennej;

7) dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w formie żywoplotu lub ogrodzeń metalowych – ażurowych o wysokości nie wyżej niż 1,3 m od poziomu przylegającej ulicy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy D.J.8124.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8124.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8124.KD.D lub D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8124.KD.D, D.J.8127.KD.D, D.J.8133.KPR;
- 2) ustala się likwidację sieci ciepłej;
- 3) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 27. Teren elementarny D.J.8121.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

- 7) ochrona zabytków (budynków mieszkalnych) przy ul. Szosa Stargardzka 32, ul. Szosa Stargardzka 34 i ul. Szosa Stargardzka 36, dla których obowiązuje jako rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji ustaleń planu:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachów,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowych budynku,
 - d) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddasza oknami połaciowymi;
- 8) w przypadku rozbiórki zabytków wymienionych w pkt 7, związanej z realizacją nowej zabudowy od ul. Szosa Stargardzka zgodnie z ustaleniami planu, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 10) przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 16,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Szosa Stargardzka (położonej poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.8124.KD.D, dróg wewnętrznych D.J.8125.KDW, D.J.8126.KDW lub ul. Szosa Stargardzka, położonej poza obszarem planu;
- 2) obsługę z ul. Szosa Stargardzka dopuszcza się wyłącznie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8124.KD.D, D.J.8125.KDW, D.J.8126.KDW, D.J.8102.IT oraz w ulicy Szosa Stargardzka (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych (oznaczoną na rysunku planu) wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłoczonym ścieków sanitarnych.

§ 28. Teren elementarny D.J.8122.P,U,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej oraz usług hotelarskich (w tym zakwaterowania pracowników) i gastronomii; nie dotyczy gastronomii towarzyszącej usługom i produkcji;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami oraz prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób niezorganizowany;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 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: 15 %;
- 2) ustala się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej wzdłuż ciągu pieszo - rowerowego D.J.8133.KPR (oznaczonego na rysunku planu);
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni wyłącznie w gatunkach rodzimych;
- 4) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu dębu szypułkowego proponowanego jako pomnik przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki za wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy;
- 5) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na występujące gatunki nietoperzy obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących oddziaływanie na te gatunki.

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 j: 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 4,0;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 20,0 m;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) ustala się ochronę zabytkowego zespołu zabudowy dawnej papierni przy ul. Szosa Stargardzka, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytów i kształtów dachów,
 - b) utrzymanie klinkierowych elewacji budynków, z możliwością rozbiórek obiektów wtórnych i budową nowych,
 - c) dopuszczenie docieplenia elewacji od zewnątrz (za wyjątkiem klinkierowych elewacji budynków),
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 9) dla obiektów nowoprojektowanych dopuszcza się reklamy wbudowane, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 20% elewacji;
- 10) istniejący obiekt oznaczony na rysunku planu przeznacza się do likwidacji;
- 11) przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 30,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Szosa Stargardzka (położonej poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Przyszłości zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Szosa Stargardzka, położonej poza obszarem planu, poprzez istniejący zjazd lub drogę wewnętrzną D.J.8126.KDW;
- 2) dopuszcza się dojazd przeciwpożarowy z ulicy D.J.8124.KD.D;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu elementarnego D.J.8123.ZL;
- 4) 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.J.8124.KD.D, D.J.8128.KD.D, D.J.8126.KDW, D.J.8122.P,U,S, D.J.8132.IT, D.J.8133.KPR oraz w ulicy Szosa Stargardzka (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowych ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu oraz stacji uzdatniania i zbiorników wody;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) na wylotach kanalizacji deszczowej do rzeki Płoni należy wykonać urządzenia do podczyszczania wód opadowych.

§ 29. Teren elementarny D.J.8123.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90%;
- 3) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 4) ustala się ochronę przyrodniczą terenu i wskazuje do ochrony w formie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Płoni”;
- 5) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
- 6) zakazuje się:
 - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
 - b) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej,
 - d) zmiany sposobu użytkowania ziemi.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu przez teren D.J.8122.P,U,S lub przez teren lasu położonego poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn.

§ 30. Teren elementarny D.J.8124.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, przy zachowaniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z realizacją ulicy.

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

do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów.

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica stanowi trasę rowerową, bez wyodrębnionej ścieżki rowerowej;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 31. Teren elementarny D.J.8125.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

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

- 1) droga zakończona placem do zawracania;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebieg trasy rowerowej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 32. Teren elementarny D.J.8126.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

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

- 1) istniejący obiekt oznaczony na rysunku planu przeznaczony do likwidacji;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,2 m do 22,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebieg trasy rowerowej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 33. Teren elementarny D.J.8127.KD.D (ul. Antoniego Abrahama)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej.

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

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,9 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 34. Teren elementarny D.J.8128.KD.D (ul. Bolesława Czwójdzińskiego)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) do zachowania kapliczka przydrożna u zbiegu ulic Bolesława Czwójdzińskiego i Dębowej.

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 35. Teren elementarny D.J.8129.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa (poszerzenie ul. Dębowej).

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej, przy zachowaniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z realizacją ulicy.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

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) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 0,0 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) poszerzenie pasa drogowego ul. Dębowej w rejonie skrzyżowania z ul. Przyszłości i zjazdu w ul. Stanisława Grońskiego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 36. Teren elementarny D.J.8130.KDW (ul. Stanisława Grońskiego)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji reklam.

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,5 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 37. Teren elementarny D.J.8131.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) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej j: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 5) budynek kryty dachem stromym czterospadowym;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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 drogi wewnętrznej: D.J.8126.KDW lub ul. Szosa Stargardzka, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 38. Teren elementarny D.J.8132.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej w formie ciągu pieszo - rowerowego.

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:

dojazd z ulicy D.J.8128.KD.D(ul. Bolesława Czwójdzińskiego).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej;
- 2) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 39. Teren elementarny D.J.8133.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo – rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, nie kolidującej z realizacją ciągu pieszo - rowerowego;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej o wysokości do 2,0 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1 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) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,7 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej;
- 3) stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 40. Teren elementarny D.J.8134.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %.

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: 50 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Przyszłości;
- 8) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej, minimum dwustronnej o powierzchni ekspozycyjnej do 9 m² jednostronnie, o maksymalnej wysokości 4,5 m nad poziomem terenu;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.

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 ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Przyszłości (poza granicami planu) oraz w terenach: D.J.8003.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn, oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

§ 42. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WRiR-I-7151.26.2013.EN z dnia 23 października 2013 r. na przeznaczenie na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Przyszłości” gruntów leśnych stanowiących własność komunalną Miasta Szczecin na cele drogi publicznej.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Przyszłości” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 768) 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 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379) – 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.J.8124.KD.D	Budowa końcowego odcinka ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2.	D.J.8127.KD.D	Budowa kanalizacji deszczowej.
3.	D.J.8128.KD.D	Budowa końcowego odcinka ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	D.J.8129.KD.D	Istniejąca ul. Dębowa – przebudowa fragmentu ulicy w rejonie skrzyżowania z ul. Przyszłości.
5.	D.J.8120.ZP	Budowa studni awaryjnej.
6.	D.J.8121.U,MN	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłoczonym ścieków sanitarnych.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47), 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 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238).

§ 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 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379) 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), 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 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2014 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Płonia -Przyszłości".

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 768), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia -Przyszłości” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 maja 2014 r. do 06 czerwca 2014 r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 23 czerwca 2014 r. dwie uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 11 lipca 2014 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca braku zapisu planu o wycince wartościowego drzewostanu lub innej zieleni, umożliwiającej realizację obiektu budowlanego np. hali. Brak ten może wpłynąć na uniemożliwienie realizacji planowanej inwestycji na działce 387/25 (teren byłej fabryki kontenerów UNIKON).

Uwaga uwzględniona - poprzez uzupełnienie zapisów w Rozdziale 2 Ustaleń ogólnych dla obszaru planu, w § 6 ust. 2 pkt 4 lit. c o treść „obiektów budowlanych” w przywołanym ustaleniu: „c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej”.

2. Uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego D.J.8103.MW,U w granicach działki nr 505/28 obr. 4196 w zakresie:

- 1) dopuszczenia zabudowy usługowej, jednorodzinnej, bliźniaczej z usługami w parterze o pow. sprzedaży do 200 m² dla jednego lokalu wraz z garażem naziemnym,
- 2) obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Przyszłości,
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 % powierzchni działki,
- 4) dopuszczenia zabudowy bezpośrednio do granicy działki,
- 5) krycia budynku dachem płaskim lub stromym lub o innej geometrii,
- 6) ograniczenia pasa zieleni wysokiej i średniej - poza granice przedmiotowej działki,
- 7) minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %,
- 8) dopuszczenia lokalizacji jednej reklamy wolno stojącej;

- 9) dopuszczenia zagospodarowania tymczasowego obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.

Uwaga częściowo uwzględniona – poprzez wydzielenie nowego terenu elementarnego D.J.8134.U dla przedmiotowej działki (o pow. ca 650 m²), dla której została wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr 10/09 z dn. 07.01.2009 r. dla inwestycji: budowa budynku usługowego (max. pow. sprzedaży 80 m²) z mieszkaniem. Decyzja określiła m.in.: max. wskaźnik zabudowy – 40%, dach stromy (min. 35⁰), max. wys. zabudowy: 10m.

Ad pk. 1. – **uwaga częściowo uwzględniona** – planowane przeznaczenie: zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²; zabudowę mieszkaniową będzie można realizować w formie mieszkania funkcyjnego;

Ad pkt 3. – **uwaga częściowo uwzględniona** – planując maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;

Ad pkt 4. – **uwaga nieuwzględniona** – ze względu na niezgodność z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także z powodu zmniejszenia wartości użytkowej sąsiednich terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy bezpośrednio do granicy przedmiotowej działki obniżyłoby standardy w zakresie wykorzystania terenów zieleni urządzonej jako zaplecza rekreacyjno – sportowego mieszkańców osiedla;

Ad pkt 6. – **uwaga uwzględniona** – poprzez nieustalenie dla przedmiotowego terenu elementarnego (wzdłuż ul. Przyszłości) obowiązku realizacji pasa zieleni wysokiej.

Pozostałe punkty **uwagi (2, 5, 7, 8 i 9) zostały uwzględnione** w § 40 planu, w ustaleniach dla terenu elementarnego D.J.8134.U:

„1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %.

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: 50 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) **budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome ;**
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

- 7) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Przyszłości;
- 8) **dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej, minimum dwustronnej o powierzchni ekspozycyjnej do 9 m² jednostronnie, o maksymalnej wysokości 4,5 m nad poziomem terenu ;**
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 10) **dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp .**

(...)

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) **obsługa terenu z ul. Przyszłości, położonej poza obszarem planu;”**



OZNACZENIA skala 1 : 1 000

	GRANICA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE (TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
	NUMERY POLICYJNE BUDYNKÓW

D.J.8101.U,MN + D.J.8134.U **OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

D	- SYMBOL DZIELNICY
J	- SYMBOL OSIEDLA
81	- NUMER PLANU W OSIEDLU
01 - 34	- NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W OSIEDLU

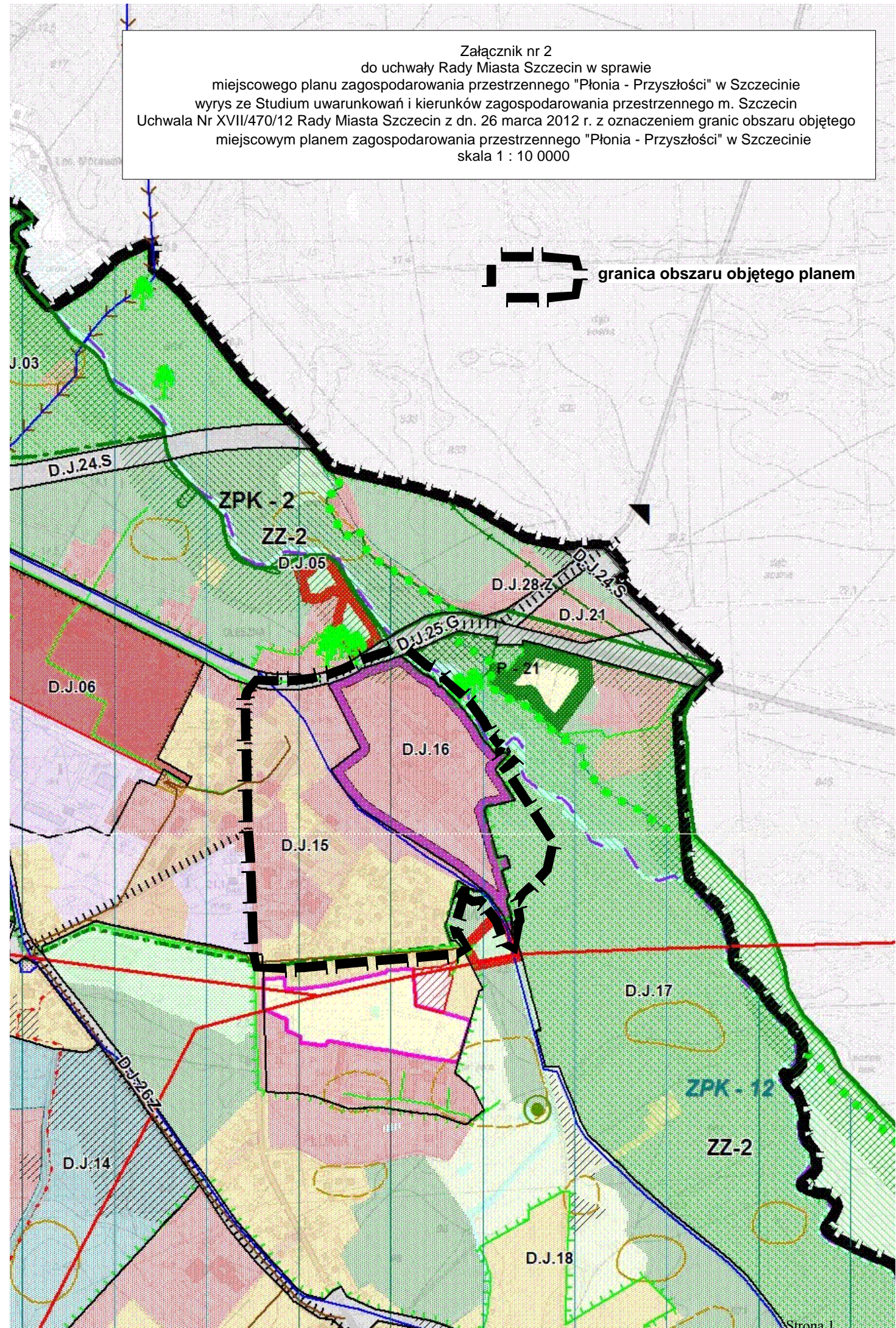
SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH

MN,U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MW,U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
U	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UO	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE OŚWIATY
UZ	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE OCHRONY ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ
UK	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ KULTU RELIGIJNEGO
U,MN	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
P,U,S	- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
KG,KS	- TEREN ZESPÓŁU GARAZJ DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH, PARKING
ZP	- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL	- TEREN ZIELENI LEŚNEJ
IT	- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
E	- TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
KD,D	- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KDW	- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KPR	- TEREN CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO

	ZABYTEK CHRONIONY PLANEM
	OBIEKT ZAKWALIFIKOWANY DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE
	OBIEKTY KUBATUROWE DO LIKWIDACJI
	PASY ZIELENI
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	PROPONOWANY POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPKOWY
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "PARK LEŚNY W STRUDZE"
	PROPONOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "DOLINA PŁONI"
	CHRONIONE SIEDLISKA PRZYRODNICZE: 1) - starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod 3150) 2) - grąd subatlantycki (kod 9160) 3) - łęgi olszowe, olszowo - jesionowe, jesionowe (kod 91E0)
	ISTNIEJĄCA STUDNIA GŁĘBINOWA
	STUDNIA AWARYJNA
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	SIĘĆ GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RURIOCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn
	PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH
	PRZYKŁADOWY SCHEMAT PODZIAŁU TERENU

Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Płonia - Przyszłość" w Szczecinie
wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Szczecin
Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego
miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Płonia - Przyszłość" w Szczecinie
skala 1 : 10 000

granica obszaru objętego planem



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SASIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISLE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU

- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDNIENIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV

- CIEPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODDYSKUS ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOW
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCI "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTA ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNY
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Uzasadnienie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Płonia - Przyszłości” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XVI/447/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Przyszłości” w Szczecinie.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 30,6 ha, położony w centralnej części Osiedla Płonia – Śmierdnica - Jezierzycy pomiędzy: ul. Szosą Stargardzką, ul. Przyszłości, ul. Dębową, ścianą lasów komunalnych i Lasów Państwowego Nadleśnictwa Gryfino oraz południowo - zachodnim brzegiem rzeki Płoni.

Plan „Płonia – Przyszłości” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin, które umożliwi racjonalne inwestowanie w przedmiotowym obszarze i uprości postępowanie administracyjne.

Tereny w granicach planu są prawie w całości zainwestowane. Obszar planu „Płonia – Przyszłości” skupia głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usługowej (kościół, przedszkole, obiekt handlowy „NETTO”) oraz zabudowy produkcyjnej (po byłej Fabryce Kontenerów „Unikon”), a także grunty po byłej bocznicy kolejowej.

Przedmiotem planu objęto tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej), tereny zabudowy usługowej (w tym handlu i oświaty), tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów i zespołów garażowych, tereny infrastruktury technicznej, w tym tereny komunikacji (drogowej, rowerowej, pieszej) oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Pomimo, że cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” (PLH 320020) oraz w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, to istniejąca zabudowa, prowadzona działalność gospodarcza, sieć dróg sprawia, iż nie odgrywa on istotnej roli w sieci powiązań ekologicznych. Jedyne zieleń leśna występująca w sąsiedztwie byłego „Unikonu” stanowi ważny element korytarza ekologicznego pomiędzy Puszcza Goleniowską a Puszcza Bukową, pomimo odznaczania się dużymi wpływami antropogenicznymi. Teren ten pod względem florystycznym nie przedstawia szczególnych wartości, ale w aspekcie sąsiedztwa rzeki Płonia jako korytarza ekologicznego oraz ze względu na lokalizację w otulinie Parku Krajobrazowego sprawia, że umożliwia on część powiązań ekologicznych między Parkiem, a obszarem Natura 2000.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) adaptacji istniejącej zabudowy przemysłowej na działalność produkcyjną, magazynowo - składową i usługową;
- 2) utrwalenie istniejących i wprowadzenie nowych lokalizacji osiedlowych usług publicznych (w tym oświaty i służby zdrowia) w dostosowaniu do zaktualizowanych potrzeb;
- 3) ustalenie zasad funkcjonowania istniejących budynków mieszkalnych wraz z uporządkowaniem granic posesji zabudowy mieszkaniowej;

- 4) ochrony środowiska przyrodniczego w obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 oraz zachowanych walorów krajobrazowych w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 5) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej – doprecyzowanie linii rozgraniczających ulic, ustalenie zasad obsługi technicznej terenów.

Tereny zieleni i istniejącej zabudowy pozostawia się bez wprowadzania istotnych zmian. Na niezainwestowanych terenach gminnych projekt planu wyznacza tereny dla nowej zabudowy. Są to między innymi skomunalizowane tereny po linii kolejowej, które przeznaczono w planie na usługi i ciąg pieszo – rowerowy.

Projekt planu ustala ochronę enklawy roślinności leśnej w formie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Płoni”. Ponadto w terenach przeznaczonych na usługi wprowadza się bogaty program zieleni, a w liniach rozgraniczających ulic zorganizowaną zieleń publiczną.

Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące istniejące ulice: ul. Przyszłości, położona poza obszarem planu, ul. Dębowa, położona poza obszarem planu i ul. Antoniego Abrahama (D.J.8124.KD.D).

W projekcie planu przewiduje się nowe rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych w ulicach: Antoniego Abrahama, Bolesława Czwojdziańskiego, Stanisława Grońskiego oraz w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości, Dębowej (poza granicami planu); przez teren objęty planem przebiega II nitka magistrali wodociągowej „Miedwie”;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących przepompowni ścieków przy ul. Dębowej i ul. Tartacznej. Ścieki sanitarne z głównej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej przetłaczane będą istniejącym rurociągiem tłocznym do projektowanego rurociągu tłocznego Wielgowo - Kijewo w rejonie ul. Karola Balińskiego;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w ulicach: Abrahama, Czwojdziańskiego, Grońskiego oraz w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości, Dębowej lub rzeki Płoni (poza granicami planu);
- 4) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 6) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Na obszarze planu dominują tereny trwale zainwestowane i podlegające ciągłej urbanizacji. Pomimo bezpośredniego sąsiedztwa z terenami leśnymi, doliną Płoni i położenia terenu w otulinie SPK „Puszcza Bukowa”, w obszarze Natura 2000,

bioróżnorodność obszaru jest niewielka. Zieleń zajmuje niewielką powierzchnię obszaru, dlatego bardzo duże znaczenie mają zapisy planu chroniące już istniejącą zieleń oraz promujące wprowadzenie nowej. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia ludzi. Plan ma charakter ochronny, wzmacnia ochronę terenów przyrodniczych, wprowadza minimalne powierzchnie biologicznie czynne, dostosowuje intensywność zagospodarowania i funkcje terenu do wymogów wynikających z ustanowionych na tym obszarze form ochrony przyrody i krajobrazu. Dopuszczone przekształcenia terenów ograniczają się do terenów wcześniej przekształconych, regulacje planu porządkują ten stan umożliwiając wprowadzenie zagospodarowania uzupełniającego lub umożliwiającego rewitalizację terenów przemysłowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi na większości obszaru objętego planem, co wynika z zachowania istniejących funkcji i nie wprowadzania nowych uciążliwości.

Plan zakłada zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, usługowych i wypoczynkowych mieszkańców. Na skutek realizacji ustaleń planu istniejąca przestrzeń miejska chroniona będzie przed spadkiem jakości życia i bardziej zharmonizowana z otoczeniem, przy zapewnieniu odpowiedniego udziału zieleni oraz przy pełnej obsłudze przez układ komunikacyjny i sieci inżynieryjne.

Ustalenia projektu planu zostały skorelowane z:

- 1) obowiązującymi na zachód i na północ od obszaru planu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” i „Płonia – Oleszna”,
- 2) projektem mpzp „Śmierdnica – Wędrawna” na południe od obszaru planu.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.

Plan posiada wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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