

UCHWAŁA
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia-Oleszna” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/172/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia-Oleszna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008, uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płonia-Oleszna” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 124,90 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – granica administracyjna miasta z gminą Kobylanka,
- 2) od wschodu – ul. prof. Tomasza Żuka,
- 3) od południa – ul. Szosa Stargardzka oraz tereny położone na południe od tej ulicy,
- 4) od zachodu – granica kompleksu leśnego „Park Leśny Dąbie”.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.J.2001.KSP,U,G	pow. 1,65 ha	24) D.J.2024.U,MN	pow. 0,62 ha
2) D.J.2002.U	pow. 0,51 ha	25) D.J.2025.U,MN	pow. 0,45 ha
3) D.J.2003.ZD,G	pow. 1,70 ha	26) D.J.2026.ZL,G	pow. 9,88 ha
4) D.J.2004.Z	pow. 3,45 ha	27) D.J.2027.U,MN	pow. 0,17 ha
5) D.J.2005.GE	pow. 0,38 ha	28) D.J.2028.U,MN	pow. 0,32 ha
6) D.J.2006.TSB	pow. 0,05 ha	29) D.J.2029.MN,U	pow. 0,23 ha
7) D.J.2007.U,G	pow. 8,52 ha	30) D.J.2030.GE	pow. 0,03 ha
8) D.J.2008.UT,MN	pow. 2,59 ha	31) D.J.2031.U,MN	pow. 0,16 ha
9) D.J.2009.UT,ZN	pow. 13,53 ha	32) D.J.2032.U,MN	pow. 0,88 ha
10) D.J.2010.KS	pow. 0,27 ha	33) D.J.2033.ZL,G	pow. 2,26 ha
11) D.J.2011.ZL,G,E	pow. 21,67 ha	34) D.J.2034.KND	pow. 0,09 ha
12) D.J.2012.ZL,G,E	pow. 4,31 ha	35) D.J.2035.WS	pow. 0,93 ha
13) D.J.2013.ZL	pow. 1,58 ha	36) D.J.2036.WS	pow. 0,68 ha
14) D.J.2014.ZL	pow. 7,02 ha	37) D.J.2037.WS	pow. 1,20 ha
15) D.J.2015.U,WK	pow. 0,46 ha	38) D.J.2038.KD.S	pow. 7,94 ha
16) D.J.2016.ZL,G	pow. 3,02 ha	39) D.J.2039.KD.Z	pow. 3,84 ha
17) D.J.2017.ZN,G	pow. 6,87 ha	40) D.J.2040.KD.L	pow. 0,73 ha
18) D.J.2018.ZL,G	pow. 5,68 ha	41) D.J.2041.KD.D	pow. 0,58 ha
19) D.J.2019.U,G	pow. 1,12 ha	42) D.J.2042.KD.D	pow. 0,78 ha
20) D.J.2020.U	pow. 0,43 ha	43) D.J.2043.KD.D	pow. 0,62 ha
21) D.J.2021.ZP	pow. 1,00 ha	44) D.J.2044.KD.D	pow. 0,32 ha
22) D.J.2022.UT	pow. 1,79 ha	45) D.J.2045.KD.D	pow. 0,15 ha
23) D.J.2023.U,MN	pow. 0,45 ha	46) D.J.2046.KD.D	pow. 0,14 ha

47) D.J.2047.KD.D	pow. 0,18 ha	56) D.J.2056.IT,KP	pow. 0,20 ha
48) D.J.2048.KP	pow. 0,08 ha	57) D.J.2057.ZL,G	pow. 2,22 ha
49) D.J.2049.KDW	pow. 0,30 ha	58) D.J.2058.KPJ	pow. 0,05 ha
50) D.J.2050.KDW	pow. 0,09 ha	59) D.J.2059.E	pow. 0,02 ha
51) D.J.2051.IT,KP	pow. 0,12 ha	60) D.J.2060.E	pow. 0,02 ha
52) D.J.2052.KPS	pow. 0,004 ha	61) D.J.2061.E	pow. 0,01 ha
53) D.J.2053.IT,KP	pow. 0,21 ha	62) D.J.2062.E	pow. 0,01 ha
54) D.J.2054.IT,KP	pow. 0,05 ha	63) D.J.2063.KPS	pow. 0,009 ha
55) D.J.2055.IT	pow. 0,18 ha	64) D.J.2064.KPS	pow. 0,005 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny usług oświaty, sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i zieleni leśnej, układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia-Oleszna” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 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 miasta 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 miasta Prawobrzeże – D,
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: J (osiedle Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,MN teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
 - c) U teren zabudowy usługowej,
 - d) U,G teren zabudowy usługowej, sieci gazowej,
 - e) U,WK teren bazy technicznej wod-kan,
 - f) UT teren usług turystyki i rekreacji,
 - g) UT,ZN teren turystyki biernej i zieleni prawnie chroniona,
 - h) UT,MN teren usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
 - i) KSP,U,G teren stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami obsługi pojazdów, zabudowy usługowej, sieci gazowej,
 - j) ZD,G teren ogrodów działkowych, sieci gazowej,
 - k) ZP teren zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - l) ZN,G teren zieleni prawnie chronionej, sieci gazowej,
 - ł) ZL teren zieleni leśnej,
 - m) ZL,G teren zieleni leśnej, sieci gazowej,
 - n) ZL,G,E teren zieleni leśnej, sieci gazowej i elektroenergetycznej,
 - o) Z teren zieleni naturalnej,
 - p) WS teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - q) KND teren podczyszczalni wód opadowych,
 - r) GE teren stacji redukcyjnej gazu,
 - s) IT teren infrastruktury technicznej
 - t) IT,KP teren korytarzy infrastruktury technicznej z ciągiem pieszym
 - u) KPS teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - v) E teren stacji transformatorowej,
 - w) TSB teren stacji bazowej telefonii komórkowej,
 - x) KP teren ciągu pieszego,
 - y) KPJ teren ciągu pieszo jezdniowego,
 - z) KS teren parkingu,
 - aa) KD.S teren drogi publicznej – droga ekspresowa,
 - bb) KD.Z teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - cc) KD.L teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - dd) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - ee) KDW teren drogi wewnętrznej.

3. W granicach terenów D.J.2011.ZL,G,E D.J.2012.ZL,G,E, D.J.2016.ZL,G, D.J.2017.ZN,G, D.J.2018.ZL,G, D.J.2026.ZL,G, D.J.2033.ZL,G, D.J.2057.ZL,G, występuje wydzielenie wewnętrzne o symbolu 1.G, dla którego ustalono odrębne przeznaczenie i zasady zagospodarowania; symbol literowy G oznacza przeznaczenie terenu na sieć gazową.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad parcelacji,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy;
- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **gatunki niepożądane roślin:**
 - a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zieleni zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami; zwarte drzewostany tych gatunków należy przebudowywać; do gatunków niepożądanych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna, robinia akacjowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków niepożądanych należą: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 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) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach planu;
- 12) **obsługa firm i klientów** - usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług w zakresie kultury i rozrywki, usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – 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 parteru;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, szopy, szklarnie, altany itp.;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 14) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 15) **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;
- 16) **studnie awaryjne** - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa, grupy drzew spełniające jedna 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 rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - pow. 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, topola, wierzba,
 - pow. 100 cm: brzoza, choina, daglezwia, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk,
 - pow. 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarzab, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych.” Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawułów i tawułowia, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
- 19) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach elementarnych: D.J.2001.KSP,U,G, D.J.2002.U, D.J.2007.U,G, D.J.2008.UT,MN zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, cięć wykonywanych w ramach realizacji planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi, za wyjątkiem pojedynczych drzew egzotycznych do zachowania w terenach D.J.2013.ZL, D.J.2014.ZL, D.J.2017.ZN,G i D.J.2021.ZP;
- 5) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg oraz likwidacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych przeznaczonych do zachowania;

- 6) obszar planu, z wyłączeniem terenów elementarnych: D.J.2013.ZL, D.J.2014.ZL, D.J.2017.ZN, D.J.2018.ZL,G, D.J.2019.U,G, D.J.2020.U, D.J.2021.ZP, D.J.2040.KD.L, D.J.2035.WS, D.J.2036.WS, D.J.2037.WS, D.J.2053.IT,KP i części D.J.2038.KD.S położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w związku z czym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze, historyczne, kulturowe i walory krajobrazowe formułowane dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 7) obszar planu, z wyłączeniem terenów elementarnych: D.J.2022.UT, D.J.2023.U,MN, D.J.2024.U,MN, D.J.2025.U,MN, D.J.2047.KD.D i części D.J.2039.KD.Z położony w granicach Systemu Zieleni Miejskiej, w którym zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału powierzchni biologicznej czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki budowlanej, określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z zastrzeżeniem pkt. 8,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych,
 - c) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu;
- 8) na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznej czynnej, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 9) obszar planu, z wyłączeniem terenów elementarnych: D.J.2018.ZL,G, D.J.2019.U,G, D.J.2020.U, D.J.2040.KD.L, jest położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 10) planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i na obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 12) do chwili uchwalenia ochrony, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, na obszarach proponowanych do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody, obowiązują zakazy i nakazy stanowiące ustalenia niniejszego planu.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane w budynku mieszkalnym;
- 3) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (UT,MN, U,MN) dopuszcza się wydzielanie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym lub na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą założenie willowo-parkowe przy ul. Przylesie; dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące i kontynuujące historyczną kompozycję zespołu zabudowy, zespołu zieleni i typ zabudowy o walorach zabytkowych ujętej w gminnej ewidencji zabytków, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 6) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych; w sytuacji konieczności wyburzenia obiektu nakazuje się odtworzenie go w pierwotnej lokalizacji na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której występuje historycznie ukształtowane zagospodarowanie terenu; ochronie podlegają:
 - a) przebieg ul. Przylesie, w tym szpaler drzew wzdłuż ulicy,
 - b) kompozycja zespołu zieleni i zabudowy w obszarze Ośrodka Szkolno – Wychowawczego Nr 2 przy ul. Przylesie 17 i w terenach otaczających ośrodek, w tym układ budynków, gabaryty budynków, ciągi piesze, zieleń,
 - c) obszary leśne w dolinie rzeki Płonia z takimi elementami jak: szlaki turystyczne, ruiny po dawnym zespole pałacowo-parkowym Henningsholm z końca XIX wieku, pojedyncze drzewa egzotyczne w obszarze pomiędzy rzeką Płonią a ul. Przylesie;
- 9) ustala się strefę W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach dot. ochrony zabytków;
- 10) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach dot. ochrony zabytków;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych, za wyjątkiem 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, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących za wyjątkiem: nośników tablic informacyjnych określających działalność prowadzoną na nieruchomości oraz reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 15; dopuszcza się przedłużenie lokalizacji istniejących reklam wolno stojących na okres maksymalnie do 2 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy instalowanych w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 15) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 16) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 17) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, lecz istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania liczby mieszkań w budynkach mieszkalnych oraz kubatury w budynkach innych funkcji;
- 18) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Szosa Stargardzka należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie

terenu (np. ekrany akustyczne, zieleni urządzona) łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;

- 19) na obszarach stałego lub okresowego występowania podwyższonego poziomu wód gruntowych dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. wyższe posadowienie budynku i podniesienie poziomu terenu, opaski drenażowe, izolacje hydrotechniczne);
- 20) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - b) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - c) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 21) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt. 20.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej;
- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic i dróg wewnętrznych określonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu;
- 5) nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych określonych w planie oraz do terenów użytkowanych rolniczo;
- 6) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, określony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy (korekty podziałów własnościowych);
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu dla inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 10) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych i wydzieleni wewnętrznych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 11) dopuszcza się odstępstwo o $\pm 5^\circ$ od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi.

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 zapewniać będą:
 - a) D.J.2038.KD.S – połączenie z lewobrzeżną częścią miasta oraz wylot z miasta w kierunku wschodnim, w kierunku Bydgoszczy i Torunia,
 - b) D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) – połączenie z osiedlami: Kijewo, Majowe, Kłęskowo, Bukowe oraz osiedlami: Śmierdnica i Jezierzycy, a także połączenie z częścią lewobrzeżną miasta oraz wylot z miasta w kierunku wschodnim i południowym (przez skrzyżowanie z ulicą zbiorczą – ul. Balińskiego),
 - c) ulica D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie) – ulica do obsługi ruchu lokalnego łącząca osiedle Płonia z osiedlami Sławocieszce i Wielgowo;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki rekreacji indywidualnej	1 mieszkanie lub budynek rekreacyjny	2 m.p.
2	Gastronomia (np. restauracje, kawiarnie, bary)	3 miejsca konsumpcyjne	1 m.p.
3	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	1 m.p.
4	Obsługa firm i klientów	50 m ² powierzchni użytkowej	1 m.p.
5	Ośrodki (obiekty) edukacji	1 sala dydaktyczna	1 m.p.
6	Pensjonaty (pokoje turystyczne), hotele, motele	10 łóżek	5 m.p.
7	Ośrodek rehabilitacji zwierząt, lecznica zwierząt	100 m ² powierzchni użytkowej	2 m.p.
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	1 stanowisko naprawcze	3 m.p.
9	Stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji i myjni samochodowych	1 obiekt	5 m.p.
10	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2 m.p.
11	Boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² powierzchni terenu	1 m.p.
12	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	1 m.p.
13	Małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie	10 korzystających	1 m.p.
14	Pole namiotowe (pole biwakowe)	2 namioty	1 m.p.
15	Handel detaliczny	100 m ² powierzchni sprzedaży	3 m.p.
16	Handel hurtowy	400 m ² powierzchni sprzedaży	1 m.p.

17	Ogrody działkowe	3 ogrody działkowe	1 m.p.
----	------------------	--------------------	--------

Uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1.

4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki rekreacji indywidualnej	nie określa się	
2	Gastronomia (np. restauracje, kawiarnie, bary)	nie określa się	
3	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp.	nie określa się	
4	Obsługa firm i klientów	50 m ² powierzchni użytkowej	nie mniej niż 0,2
5	Ośrodki (obiekty) edukacji	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
6	Pensjonaty (pokoje turystyczne), hotele, motele	100 łóżek	nie mniej niż 2
7	Ośrodek rehabilitacji zwierząt, lecznica zwierząt	nie określa się	
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	10 zatrudnionych	nie mniej niż 0,5
9	Stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji i myjni samochodowych	nie określa się	
10	Myjnie samochodowe	nie określa się	
11	Boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
12	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
13	Małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie	10 korzystających	nie mniej niż 1
14	Pole namiotowe (pole biwakowe)	nie określa się	
15	Handel detaliczny	nie określa się	
16	Handel hurtowy	10 zatrudnionych	nie mniej niż 0,5
17	Ogrody działkowe	nie określa się	

Uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1.

5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3, 4 nie obowiązują w przypadku:

a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

- 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.);
- 6) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi, z wyjątkiem uściślenia ich przebiegu w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych; dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i terenów elementarnych o symbolu IT, IT,KP wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 150 mm zasilanej z istniejących i nowych magistral i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 150 - 300 mm, w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości, Balińskiego;
- 4) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i dalej przetłoczenie do kolektora „F” przy ulicy Kurzej lub poprzez istniejącą przepompownię ścieków „Tartaczna” do kolektora „F” i dalej do oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 6) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 0,60 m do istniejących rowów melioracyjnych i rzeki Płonia poprzez urządzenia podczyszczające lub bezpośrednio do zbiorników bezodpływowych; dopuszcza się odprowadzenie do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 7) dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się do czasu realizacji w ulicach:
 - a) sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu zlokalizowanych na działce,
 - b) kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych,
 - d) sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej rozdzielczej niskiego i średniego ciśnienia o średnicy 25 – 150 mm zasilanej z istniejących i nowych magistral i głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia i średniego ciśnienia o średnicy 80-300 mm w ulicach: Szosa Stargardzka, Przyszłości;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 10) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 11) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 15) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 17) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje, w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 19) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci na odcinku przebudowywanej infrastruktury w granicach wydzielonego terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 20) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14, lokalizacji nowych inżynieryjnych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją drogi ekspresowej, w pasie terenu przyległym do drogi ekspresowej określonym na podstawie przepisów odrębnych, przy czym zakaz nie dotyczy:
 - a) przebudowy, rozbudowy, remontu istniejących,
 - b) realizacji rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w terenie D.J.2055.IT,
 - c) realizacji dróg i uzbrojenia w terenach D.J.2041.KD.D, D.J.4044.KD.D, D.J.2039.KD.Z, oraz w D.J.2059.E.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.2001.KSP,U,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami obsługi pojazdów, zabudowa usługowa, sieć gazowa;
- 2) dopuszczalne obiekty obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej, z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) stacja transformatorowa zlokalizowana jako wolnostojąca lub zblokowana z zabudową;
- 6) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic: ul. Szosa Stargardzka (poza granicami planu), D.J.2042.KD.D (ul. Szosa Stargardzka), D.J.2043.KD.D, D.J.2049.KDW zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa:
 - a) do czasu przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej z ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu) i z terenów: D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D,
 - b) po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej z terenów: D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2001.KSP,U,G, D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D;
- 2) odprowadzanie wód opadowych po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego;
- 3) tymczasowy szczelny zbiornik bezodpływowy ścieków sanitarnych – do likwidacji po wykonaniu kanalizacji sanitarnej;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 5) kolektor deszczowy ϕ 1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 6) nieczynny gazociąg ϕ 150 mm - do likwidacji;
- 7) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 8) rów melioracyjny – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, konserwacji, w tym odmulania.

§ 8. Teren elementarny D.J.2002.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania

odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.2043.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenów: D.J.2043.KD.D i D.J.2049.KDW;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2001.KSP,U,G, D.J.2043.KD.D, D.J.2049.KDW;
- 2) odprowadzanie wód opadowych po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego;
- 3) część terenu w strefie odległości podstawowej wynoszącej 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) rów melioracyjny – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, konserwacji, w tym odmulania.

§ 9. Teren elementarny D.J.2003.ZD,G (Rodzinny Ogród Działkowy „Międzylesie”)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe, sieć gazowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 % działki ogrodniczej;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach od osi gazociągu w/c, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) altany ogrodowe i obiekty gospodarcze kryte dowolną formą dachu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach jednej działki ogrodniczej: 25,0 m²;
- 5) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej wolnostojącej altany albo obiektu gospodarczego;
- 6) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu;
- 7) zakazuje się składowania odpadów:
 - a) organicznych – poza kompostnikami,
 - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów gruntu nie związanych z wydzielaniem gruntu dla zespołu ogrodów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa:
 - a) do czasu przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej z ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu),
 - b) po przebudowie ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej z terenu D.J.2049.KDW;

- 2) miejsca postojowe na potrzeby obsługi zespołu ogrodów działkowych sytuuje się w granicach terenu elementarnego D.J.2049.KDW;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.2049.KDW i ul. Szosa Stargardzka;
- 2) dopuszcza się zastosowanie lokalnego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) nieczynny gazociąg ϕ 150 mm - do likwidacji.

§ 10. Teren elementarny D.J.2004.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 2) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 3) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, ich właściwego stanu technicznego i kierunku odpływu wody, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli olszowych występujących wzdłuż rowów melioracyjnych, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego rowu;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z eliminacją obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem i realizacją sieci inżynierskiej, w tym wycinki na skarpach i na dnie rowów;
- 5) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się grodzenia terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenu D.J.2049.KDW i dostęp z terenu D.J.2043.KD.D poprzez teren D.J.2008.UT,MN.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) rowy melioracyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, konserwacji, w tym odmulania;
- 2) nowa kanalizacja deszczowa.

§ 11. Teren elementarny D.J.2005.GE

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja gazowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni terenu elementarnego;

- 2) w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach od osi gazociągów wysokiego ciśnienia i od granicy stacji, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość obiektów stacji: 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii dachu;
- 4) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowej, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów gruntu nie związanych z wydzielaniem gruntu pod obiekty stacji gazowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2042.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.2042.KD.D;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu;
- 4) gazociągi w/c ϕ 250 mm i ϕ 150 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) gazociągi średniego ciśnienia - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

§ 12. Teren elementarny D.J.2006.TSB

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja bazowa telefonii komórkowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją stacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) maksymalna wysokość obiektu technicznego 66 m n.p.m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenów: D.J.2042.KD.D i D.J.2043.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D.

§ 13. Teren elementarny D.J.2007.U,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, sieć gazowa;

- 2) ustala się zakres usług:
 - a) ośrodek rehabilitacji zwierząt,
 - b) edukacja ekologiczna i przyrodnicza np. obiekt dydaktyczny, muzeum przyrodnicze, sale wystawowe, punkty (wieże) obserwacyjne, ścieżki edukacyjne,
 - c) gastronomia,
 - d) obsługa turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej i innej (np. obiekt socjalny, sanitariaty, przechowalnia dla kajaków, wypożyczalnia lub naprawa sprzętu turystycznego).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, właściwego ich stanu technicznego i kierunku odpływu wody, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3;
- 3) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli olszowych występujących wzdłuż rowów melioracyjnych, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego rowu;
- 5) w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach od osi gazociągów wysokiego ciśnienia oraz terenu stacji gazowej (D.J.2005.GE) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu;
- 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej i z usytuowaniem budynków i dojazdu;
- 7) część terenu o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii dachu;
- 5) zakazuje się lokalizacji zwartej zabudowy od strony ulic D.J.2042.KD.D w celu zachowania wglądu w teren elementarny;
- 6) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ zieleni, przy jednoczesnym zachowaniu otwartości przestrzennej terenu;
- 7) ogrodzenia realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 8) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągów wysokiego ciśnienia i stacji gazowej, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągów;
- 9) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 23 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.2042.KD.D i D.J.2043.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: D.J.2042.KD.D i D.J.2043.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) rowy melioracyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, konserwacji, w tym odmulania;
- 4) dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej.

§ 14. Teren elementarny D.J.2008.UT,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i rekreacji; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkaniowego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) obiekty edukacji przyrodniczej np. sale wystawowe, sale dydaktyczne,
 - c) obiekty obsługi turystyki: pieszej, rowerowej, kajakowej i innej (np. sanitariaty, mała gastronomia, wypożyczalnia lub naprawa sprzętu turystycznego),
 - d) obiekty sportu i rekreacji,
 - e) pokoje turystyczne do wynajęcia,
 - f) ośrodek hipoterapii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych zmiennowilgotna łąka trzęślicowa, łąka świeża, określonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 5) nakazuje się zachowanie ziołorośli olszowych występujących wzdłuż rowów melioracyjnych, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego rowu;
- 6) zakazuje się wprowadzania zieleni wysokiej na zapleczu działek budowlanych (wzdłuż brzegu rowu melioracyjnego) w celu zachowania i utrzymania otwartości przestrzennej całego terenu elementarnego;
- 7) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej i ze względu na usytuowanie budynków i dojazdu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) zamknięcia kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.2043.KD.D określone na rysunku planu;
- 6) przy lokalizacji nowej zabudowy nakazuje się umożliwienie wglądu od strony ulicy D.J.2043.KD.D w teren D.J.2004.Z wyłączony z zabudowy, na zapleczu działek budowlanych;
- 7) zabudowa w formie budynków wolno stojących;
- 8) zakazuje się grodzenia nieruchomości przylegających do rowu melioracyjnego w odległości mniejszej niż 3 m wzdłuż rowu zlokalizowanego w terenie D.J.2004.Z;

- 9) ogrodzenia realizuje się z elementów naturalnych, w formie azurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 22,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.2043.KD.D, D.J.2049.KDW zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) przy dokonywaniu podziału na działki budowlane nakazuje się umożliwienie dojścia i dojazdu z ulicy D.J.2043.KD.D do terenu D.J.2004.Z w tym do rowu melioracyjnego celem jego konserwacji.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2043.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2043.KD.D, D.J.2049.KDW;
- 2) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego w terenie D.J.2004.Z;
- 3) rów melioracyjny – do likwidacji;
- 4) kanalizacja deszczowa.

§ 15. Teren elementarny D.J.2009.UT,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: turystyka bierna i zieleń prawnie chroniona;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
 - a) urządzenia turystyki i rekreacji jak np.: stoły, ławki, zadaszenia, ścieżki przyrodnicze, wieże obserwacyjne,
 - b) obiekty o charakterze sezonowym nietrwale związane z gruntem o powierzchni zabudowy do 25 m² służące turystyce np. wiaty, altany,
 - c) zagrodę dla zwierząt uwalnianych na wolność z ośrodka rehabilitacji zwierząt.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 2) zakazuje się wykonywania prac zmieniających naturalny brzeg rzeki Płonia;
- 3) zakazuje się umacniania brzegu rzeki, za wyjątkiem miejsca lokalizacji pomostu dla kajakarzy; umocnienie wyłącznie materiałami naturalnymi jak: kamień, faszyna, drewno;
- 4) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych, właściwego ich stanu technicznego i kierunku odpływu wody, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych: murawa napiaskowa, las łęgowy, las grądowy, łąka świeża, zmiennowilgotna łąka trzęślicowa, określonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 6) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) cięć sanitarnych,
 - c) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem i realizacją sieci inżynieryjnej, poza obszarem siedlisk chronionych;
- 7) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej;

- 8) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki Płonia zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 9) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określona na rysunku planu;
- 10) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) dopuszcza się grodzenie pojedynczych nieruchomości gruntowych w formie ażurowej z elementów naturalnych, z zachowaniem odległości min. 1,5 m od brzegu rzeki Płonia;
- 2) zagospodarowanie terenu realizuje się w sposób minimalizujący ingerencję w środowisko przyrodnicze, w tym swobodną migrację zwierząt dziko żyjących, np.: ścieżki spacerowe w formie drewnianej platformy wyniesionej ponad poziom gruntu, poprowadzone poza obszarem siedlisk chronionych;
- 3) nakazuje się utrzymanie powiązań ekologicznych i zagospodarowania terenu z sąsiednimi terenami zieleni (D.J.2004.Z, D.J.2011.ZL,G,E), terenem usługowym (D.J.2007.U,G) oraz z terenami przyległymi położonymi poza granicami planu;
- 4) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu; ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację pomostu dla kajakarzy;
- 6) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 7) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów geodezyjnych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenów: D.J.2042.KD.D, D.J.2043.KD.D i D.J.2050.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich na potrzeby turystyki, poza obszarami siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 2) rowy melioracyjne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, konserwacji, w tym odmulania.

§ 16. Teren elementarny D.J.2010.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się konieczną wycinkę istniejących drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, ze względu na lokalizację miejsc postojowych i dojazdu do nich oraz realizację sieci inżynierskiej i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu w formie ażurowej, z elementów naturalnych, umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;

- 3) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji gazowej, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenu D.J.2043.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.2043.KD.D;
- 2) część terenu w strefie odległości podstawowej wynoszącej 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej.

§ 17. Teren elementarny D.J.2011.ZL,G,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni leśna, sieć gazowa i elektroenergetyczna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg wysokiego i średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: lasu grądowego, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej i ciągów pieszych,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 4) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji;
- 5) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 6) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu; ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej;
- 3) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;

- 4) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd:

- a) do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S i ulic: D.J.2041.KD.D, D.J.2044.KD.D i D.J.2050.KDW, z terenu D.J.2042.KD.D,
- b) po realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S z terenów: D.J.2041.KD.D, D.J.2042.KD.D, D.J.2044.KD.D i D.J.2050.KDW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu w granicach wydzielnia 1.G;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 315 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielenia 1.G;
- 3) kanalizacja sanitarna ϕ 0,25 m – z dopuszczeniem przebudowy, remontu i likwidacji po wyłączeniu z eksploatacji oczyszczalni ścieków „Płonia”;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV– z dopuszczeniem przebudowy, remontu jako linia napowietrzna.

§ 18. Teren elementarny D.J.2012.ZL,G,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna, sieć gazowa i elektroenergetyczna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych: las grądowy, starorzecza, las buczynowy, określonych na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynieryjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i ciągów pieszych,
 - c) wycinkę związaną z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 4) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, do czasu przeniesienia gazociągu w teren D.J.2041.KD.D lub D.J.2044.KD.D;
- 5) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 6) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze

Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;

- 2) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu; ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej;
- 3) dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu D.J.2015.U,WK przez działki nr 84/1 i 84/4 obręb 4194 do czasu budowy drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S i drogi D.J.2044.KD.D;
- 4) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd :

- a) do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, od strony ul. Szosa Stargardzka, poprzez działki nr ew.: 84/1, 84/4 (obręb 4194),
- b) po realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, z terenu D.J.2044.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielenia 1.G;
- 2) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, remontu, likwidacji i przeniesienia w teren elementarny D.J.2044.KD.D;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny D.J.2013.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: las grądowy, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z przebiegiem napowietrznej linii telekomunikacyjnej i z realizacją sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 4) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 5) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 6) nakazuje się zachowanie i zabezpieczenie przed dewastacją miejsc zimowania nietoperzy w budowlach podziemnych.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;

- 2) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych określających zabytkowy charakter miejsca po dawnej osadzie;
- 3) nakazuje się odsłonięcie i zabezpieczenie ruin po dawnej osadzie i pałacu Henningsholm, umieszczenie tablicy informacyjno-pamiątkowej oraz zachowanie i ekspozycję pojedynczych drzew egzotycznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z ul. Przylesie (poza granicami planu).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy i remontu.

§ 20. Teren elementarny D.J.2014.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: las grądowy, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynieryjnych i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 4) proponowane 2 pomniki przyrody: buk zwyczajny, dąb szypułkowy;
- 5) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 6) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 7) nakazuje się zachowanie i zabezpieczenie przed dewastacją miejsc zimowania nietoperzy w budowłach podziemnych znajdujących się w skarpię doliny rzeki.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych określających zabytkowy charakter miejsca po dawnej osadzie;
- 3) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu; ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej, ulepszonej;
- 4) nakazuje się odsłonięcie i zabezpieczenie ruin po dawnym zespole pałacowym Henningsholm, umieszczenie tablicy informacyjno-pamiątkowej oraz zachowanie i ekspozycję pojedynczych drzew egzotycznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z ul. Przylesie (poza granicami planu).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich – bez naruszenia systemu korzeniowego drzew, nie powodując wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

§ 21. Teren elementarny D.J.2015.U,WK

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: baza techniczna zakładu wodociągów i kanalizacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa:
 - a) do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, od strony ul. Szosa Stargardzka, poprzez działki nr ew.: 84/1, 84/4 i 518 (obręb 4194) oraz nr 226/5 (obręb 4196),
 - b) po realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, z terenu D.J.2044.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) oczyszczalnia ścieków „Płonia” przewidziana do likwidacji w ramach kompleksowej przebudowy systemu odprowadzania ścieków z Prawobrzeża;
- 2) nowa baza techniczno-eksploatacyjna dla obsługi sieci wodociągowej i kanalizacyjnej Prawobrzeża;
- 3) uzbrojenie terenu do wykorzystania przez nową bazę techniczno-eksploatacyjną – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 4) magistrała wodociągowa ϕ 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 5) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 22. Teren elementarny D.J.2016.ZL,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen leśna, sieć gazowa;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 3) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, do czasu przeniesienia gazociągu w teren D.J.2041.KD.D.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd:

- a) do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, z terenu D.J.2042.KD.D,
- b) po realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, z terenów D.J.2041.KD.D i D.J.2042.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielenia 1.G.

§ 23. Teren elementarny D.J.2017.ZN,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen chroniona: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Park Leśny w Strudze”, sieć gazowa;
- 2) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Park Leśny w Strudze” obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych: las grądowy, starorzecze, las buczynowy, określonych na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) wycinki wykonanej na potrzeby ochrony przyrody,
 - c) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej, ciągów pieszych, ścieżki rowerowej,
 - e) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 4) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 5) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 6) nakazuje się zachowanie i zabezpieczenie przed dewastacją miejsc zimowania nietoperzy w budowłach podziemnych.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”, z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ;

- 2) część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 3) orientacyjny przebieg ciągu pieszego, określony na rysunku planu; ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej, ulepszonej;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych określających formę ochrony przyrody;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego; nakazuje się odsłonięcie i zabezpieczenie ruin po dawnym zespole pałacowym, umieszczenie tablicy informacyjno-pamiątkowej oraz zachowanie i ekspozycję pojedynczych drzew egzotycznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie);
- 2) ustala się ścieżkę rowerową, orientacyjny przebieg określony na rysunku planu; ścieżka rowerowa dwukierunkowa, szerokości min. 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielenia 1.G.

§ 24. Teren elementarny D.J.2018.ZL,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna, sieć gazowa;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg wysokiego i średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskiej i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągów.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu;
- 3) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenu D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu w granicach wydzielenia 1.G;

- 2) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielnia 1.G.

§ 25. Teren elementarny D.J.2019.U,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, sieć gazowa;
- 2) ustala się zakres usług:
 - a) edukacja, oświata (np. sale dydaktyczne, ośrodek szkoleniowo-konsultacyjny pszczelarstwa i apiterapii),
 - b) sport, rekreacja, turystyka,
 - c) gastronomia,
 - d) zdrowie i opieka społeczna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 70 %;
- 2) nakazuje się zachowanie siedliska przyrodniczego: murawy napiaskowej położonej we wschodniej części terenu, obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 11;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związana z realizacją sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej i usytuowaniem budynków i dojazdu;
- 4) w pasie terenu o szerokości 3 m po obu stronach od osi gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w pasie terenu o szerokości 2 m po obu stronach od osi gazociągu średniego ciśnienia, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii;
- 5) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni;
- 6) ogrodzenia realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 7) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu;
- 8) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. prof. Tomasza Żuka (poza granicami planu) zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. prof. T.Żuka (poza granicami planu);
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2040.KD.L, D.J.2019.U i w ulicach: T. Żuka, Szosa Stargardzka;

- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu.

§ 26. Teren elementarny D.J.2020.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) ustala się zakres usług:
 - a) oświata i edukacja,
 - b) sport, rekreacja, turystyka,
 - c) zdrowie i opieka społeczna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej i usytuowaniem budynków i dojazdu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się inne formy dachu;
- 5) ustala się ochronę zabytków przy ul. Przylesie nr 17 ujętych w gminnej ewidencji zabytków dla których obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 6 i 7:
 - a) dla budynku głównego zakazuje się zmiany gabarytu obiektu, kompozycji elewacji, wykroju otworów okiennych i podziału pola okiennego, kształtu dachu, kształtu wystawek w elewacjach bocznych i tylnej oraz zmiany detalu architektonicznego,
 - b) dla budynku gospodarczego dopuszcza się przebudowę, w tym dodatkowe otwory okienne i drzwiowe, przy zachowaniu gabarytu budynku,
 - c) dopuszcza się budowę przedsionków lub zadaszeń nad wejściami do budynków,
 - d) dopuszcza się ocieplenie od zewnątrz budynku gospodarczego,
 - e) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie w formie okien połaciowych;
- 6) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni;
- 7) teren w granicach strefy B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 5;
- 8) część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 9) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 24 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.2041.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) nowe działki budowlane wydziela się frontem przylegające do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie);
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla boiska sportowego z terenu D.J.2021.ZP.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.2040.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia ϕ 150 mm w terenie D.J.2040.KD.L.

§ 27. Teren elementarny D.J.2021.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się wyłącznie terenowe naziemne urządzenia sportowe w ramach istniejącego boiska sportowego oraz obiekty małej architektury.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Park Leśny w Strudze”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 75 %;
- 3) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynieryjnej, infrastruktury telekomunikacyjnej, dojazdu i przebudową boiska;
- 4) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu i w powiązaniu z kompozycją zieleni w sąsiednim terenie leśnym.

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

- 1) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt lub wprowadzenie żywopłotu;
- 3) część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 4) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 5;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie);
- 2) dla obszaru przeznacza się miejsca postojowe w terenie D.J.2020.U, minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.2040.KD.L i D.J.2020.U.

§ 28. Teren elementarny D.J.2022.UT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i rekreacji związane z wykorzystaniem rzeki Płoni jako szlaku kajakowego;
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) budynki rekreacji indywidualnej,
 - b) mała gastronomia,
 - c) terenowe urządzenia sportowe,
 - d) baza magazynowo-sprzętowa dla obsługi spływów kajakowych,
 - e) obiekt socjalny dla obsługi spływów kajakowych,
 - f) pomosty wędkarskie, przystań dla kajaków;
 - g) pole biwakowe, campingowe;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągi piesze, terenowe elementy zagospodarowania jako niezbędne wyposażenie terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 70 %;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 4) dopuszcza się umacnianie brzegów rzeki Płonia wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno) w miejscu postoju dla kajakarzy;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: las grądowy, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 6) proponowane pomniki przyrody: lipa drobnolistna, dąb szypułkowy;
- 7) dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z:
 - a) realizacją sieci inżynierskiej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) usytuowaniem budynków i dojazdu,
 - c) wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu;
- 8) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 9) w pasie terenu o szerokości 2 m po obu stronach od osi gazociągu średniego ciśnienia zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 10) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 11) zakazuje się usuwania roślinności stabilizującej istniejące skarpy.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii;
- 5) zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegu rzeki;
- 6) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu, przeznaczonym pod zabudowę, nakazuje się:
 - a) podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki budynków ponad poziom wód powodziowych tj. na poziom co najmniej 13,20 m n.p.m.,
 - b) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - c) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 7) budynki rekreacji indywidualnej należy realizować z materiałów naturalnych;
- 8) ogrodzenia realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 9) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni;
- 10) ciągi piesze o nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 11) w pasie o szerokości 5 m po obu stronach gazociągu średniego ciśnienia Ø 250 mm zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 12) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 6 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego D.J.2047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2047.KD.D;
- 2) dla obszaru nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5; miejsca postojowe w terenie elementarnym D.J.2047.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2047.KD.D;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm –z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową.

§ 29. Teren elementarny D.J.2023.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) zakazuje się makroniwelacji terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii;
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny w oddzielnym obiekcie wolno stojącym;
- 6) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni;
- 7) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 5 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.2047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2047.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.2047.KD.D;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową.

§ 30. Teren elementarny D.J.2024.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) proponowane pomniki przyrody: 2 dęby szypułkowe;
- 4) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej i usytuowaniem budynków i dojazdu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny w formie obiektu wolno stojącego;
- 6) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 5 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z) i ulicy dojazdowej D.J.2047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ogranicza się ilość wjazdów z terenu D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), do 1 na każdą działkę budowlaną, istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obsługa z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) i D.J.2047.KD.D;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2047.KD.D.

§ 31. Teren elementarny D.J.2025.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub o dowolnej geometrii;
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny w formie obiektu wolno stojącego;
- 6) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 450 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 10 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z) i ulicy dojazdowej D.J.2047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ogranicza się ilość wjazdów z terenu D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) do 1 na każdą działkę budowlaną istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obsługa z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) i D.J.2047.KD.D oraz D.J.2058.KPJ;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2047.KD.D;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową.

§ 32. Teren elementarny D.J.2026.ZL,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna, sieć gazowa;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielania wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Park Leśny w Strudze”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych: las grądowy, las buczynowy, określonych na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie, obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 4) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) wycinki wykonanej na potrzeby ochrony przyrody,
 - c) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej i ciągów pieszych;
- 5) część terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, określonym na rysunku planu;
- 6) w granicach wydzielania 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) ciągi piesze o nawierzchni gruntowej, ulepszonej;
- 3) część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 4) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), D.J.2045.KD.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć wodociągowa ϕ 80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu albo budowy nowej sieci, w granicach wydzielania 1.G;
- 3) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych ϕ 225 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub likwidacji;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 5) kanał otwarty wód deszczowych oczyszczonych – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 6) kanalizacja sanitarna.

§ 33. Teren elementarny D.J.2027.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejącym budynku mieszkalnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej i dojazdu do budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inne formy dachu;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 6 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z), ulicy dojazdowej D.J.2046.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ogranicza się ilość wjazdów z terenu D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), do 1 na każdą działkę budowlaną, istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obsługa z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) i D.J.2046.KD.D;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2046.KD.D;
- 2) gazociąg niskiego ciśnienia ϕ 200 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową.

§ 34. Teren elementarny D.J.2028.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej i dojazdu do budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inne formy dachu;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 6 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z), ulicy D.J.2046.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ogranicza się ilość wjazdów z terenu D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), do 1 na każdą działkę budowlaną, istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obsługa z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) i D.J.2046.KD.D;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2046.KD.D;
- 2) gazociąg niskiego ciśnienia ϕ 80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową.

§ 35. Teren elementarny D.J.2029.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) gastronomia,
 - c) sport i rekreacja.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;

2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 6 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.2047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2046.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2046.KD.D, D.J.2056.IT,KP.

§ 36. Teren elementarny D.J.2030.GE

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja redukcyjna gazu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 70%;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni średniej i niskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość urządzenia: 2,5 m;
- 3) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stacją redukcyjną gazu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2046.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa II-go stopnia – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

§ 37. Teren elementarny D.J.2031.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inne formy dachu;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 15 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z), ulicy D.J.2045.KD.D zawarty w przedziale od 80⁰ do 90⁰;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.J.2045.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2045.KD.D;
- 2) gazociąg niskiego ciśnienia ϕ 80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji.

§ 38. Teren elementarny D.J.2032.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego towarzyszącego funkcji usługowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej i dojazdu do budynku;
- 3) w pasie terenu o szerokości 2 m po obu stronach od osi gazociągu średniego ciśnienia zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się inne formy dachu;
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny w formie obiektu wolno stojącego;
- 6) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 15 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (D.J.2039.KD.Z), ulicy D.J.2045.KD.D zawarty w przedziale od 80⁰ do 90⁰;

- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych nie przylegających frontem do ulicy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ogranicza się ilość wjazdów z terenu D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), do 1 na każdą działkę budowlaną, istniejącą w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) obsługa z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) i D.J.2045.KD.D;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.2039.KD.Z, D.J.2045.KD.D;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w nowej lokalizacji;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową;
- 5) kanalizacja sanitarna.

§ 39. Teren elementarny D.J.2033.ZL,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen leśna, sieć gazowa;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cieć sanitarnych i wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskiej, infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz planem ochrony Natura 2000;
- 2) część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu;
- 3) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), D.J.2045.KD.D i D.J.2046.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielnia 1.G;
- 2) gazociąg niskiego ciśnienia ϕ 80 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 3) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, remontu.

§ 40. Teren elementarny D.J.2034.KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: podczyszczalnia wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% pow. terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją podczyszczalni.

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

- 1) dopuszcza się ogrodzenie terenu z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2045.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) separator na kolektorze kanalizacji deszczowej służący do podczyszczania wód opadowych przed odprowadzeniem ich do rzeki Płonia – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych urządzeń;
- 2) kolektor deszczowy ϕ 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji.

§ 41. Teren elementarny D.J.2035.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody śródlądowe – rzeka Płonia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się udroźnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: las łęgowy, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 3) zakazuje się umacniania brzegów rzeki i zmiany jej naturalnego koryta;
- 4) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

dopuszcza się lokalizację pomostu w miejscu postoju dla kajakarzy.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd od strony terenów: D.J.2042.KD.D i D.J.2043.KD.D, poprzez teren D.J.2009.UT,ZN;
- 2) ustala się kajakowy szlak wodny o znaczeniu regionalnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakazuje się prowadzenia sieci i lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 42. Teren elementarny D.J.2036.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody śródlądowe – rzeka Płonia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się udroźnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 2) zakazuje się przegradzania rzeki;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 4) zakazuje się umacniania brzegów rzeki i zmiany jej naturalnego koryta;

5) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

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

dopuszcza się budowę kładki nad rzeką umożliwiającą piesze połączenie terenów po obu stronach rzeki, pod warunkiem nie naruszenia koryta rzeki.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd od strony ul. Przylesie (poza granicami planu), poprzez teren D.J.2053.IT,KP;
- 2) dopuszcza się budowę kładki dla pieszych łączącej tereny D.J.2053.IT,KP i D.J.2054.IT,KP;
- 3) ustala się kajakowy szlak wodny o znaczeniu regionalnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) wyloty z kanałów ϕ 0,25 m i 0,3 m do rzeki Płonia – do zachowania lub likwidacji po wyłączeniu z eksploatacji oczyszczalni „Płonia”;
- 2) magistrała wodociągowa ϕ 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji;
- 3) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 43. Teren elementarny D.J.2037.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody śródlądowe – rzeka Płonia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty granicami Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Park Leśny w Strudze”;
- 2) nakazuje się udroźnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 3) zakazuje się przegradzania rzeki;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: las grądowy, określonego na rysunku planu, oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 9, 10, 11;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegów rzeki wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień) w miejscu postoju dla kajakarzy, bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta.

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

- 1) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomostu w miejscu postoju dla kajakarzy.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd:
 - a) od strony terenów: D.J.2045.KD.D, D.J.2046.KD.D i D.J.2047.KD.D oraz terenu D.J.2051.IT,KP poprzez teren D.J.2026.ZL,G,
 - b) od strony terenu D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie), poprzez teren D.J.2017.ZN,G;
- 2) ustala się kajakowy szlak wodny o znaczeniu regionalnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji.

§ 44. Teren elementarny D.J.2038.KD.S

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – droga ekspresowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wzdłuż drogi ekspresowej wprowadzenie systemu ogrodzeń chroniących zwierzęta przed wtargnięciem na drogę;

- 2) nakazuje się wykorzystanie terenu pod obiektem mostowym nad doliną rzeki Płoni (w granicach wydzielonego obszaru B, określonego na rysunku planu) do powiązań ekologicznych terenów leśnych po obu stronach drogi oraz dla migracji zwierząt;
- 3) nakazuje się realizację przepustów ekologicznych dla zwierząt;
- 4) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w pasie rozdzielającym jezdnie główne.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S i przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej, w zakresie rozwiązań obsługi komunikacyjnej przyległych terenów:
 - a) dojazd do terenów: stacji paliw D.J.2001.KSP,U,G i ogrodów działkowych D.J.2003.ZD,G,
 - b) dojazd do terenu D.J.2015.U,WK po śladzie istniejącej drogi gruntowej zlokalizowanej na działkach nr 84/1 i 84/4 obręb 4194, w terenie D.J.2044.KD.D i D.J.2012.ZL,G,E,
 - c) dojazd do słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - d) połączenie ulicy D.J.2044.KD.D z ulicą D.J.2039.KD.Z (ul.Szosa Stargardzka) po śladzie istniejącej drogi gruntowej zlokalizowanej na działkach nr 84/1 i 84/4 obręb 4194;
- 2) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących związanych z działalnością stacji paliw, usytuowanej na terenie D.J.2001.KSP,U,G, z wyłączeniem pasa rozdzielającego jezdnie główne drogi do czasu przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 50,0 m do 152,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów przyległych, z jezdni głównych drogi ekspresowej;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie główne po minimum dwa pasy ruchu;
- 3) przekroczenie ulicy D.J.2041.KD.D w drugim poziomie; przebieg ulicy D.J.2041.KD.D w granicach wydzielonego obszaru A, określonego na rysunku planu;
- 4) nakazuje się realizację obiektu mostowego w granicach wydzielonego obszaru B, określonego na rysunku planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu lub likwidacji;
- 2) magistrale wodociągowe o średnicach: 1200 mm, 700 mm, 600 mm, 315 mm, 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz zmiany lokalizacji w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz zmiany lokalizacji w granice terenów elementarnych: D.J.2038.KD.S, D.J.2041.KD.D;
- 4) rurociąg tłoczny ścieków ϕ 225 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, oraz zmiany lokalizacji w granice terenów elementarnych: D.J.2038.KD.S, D.J.2041.KD.D, D.J.2044.KD.D;
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – do likwidacji i budowy w nowej lokalizacji;
- 6) słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana napowietrzną linią 15 kV oraz rozdzielnia 15 kV – do likwidacji i przeniesienia w teren D.J.2059.E;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

- 8) dopuszcza się realizację sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych służących do obsługi drogi ekspresowej.

§ 45. Teren elementarny D.J.2039.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w pasie rozdzielającym jezdnie główne.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolno stojących związanych z działalnością stacji paliw usytuowanej na terenie D.J.2001.KSP,U,G, z wyłączeniem pasa rozdzielającego jezdnie główne drogi;
- 2) ustala się zagospodarowanie tymczasowe do czasu przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów ulicy zbiorczej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 68,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój : dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) magistrale wodociągowe o średnicach: 1200 mm, 700 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu oraz zmiany lokalizacji w terenie elementarnym;
- 3) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych ϕ 225 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu w ramach kompleksowej modernizacji systemu odprowadzania ścieków z Prawobrzeża;
- 4) kanalizacja deszczowa ϕ 0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – do przebudowy na linię kablową;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczno-ścieków sanitarnych.

§ 46. Teren elementarny D.J.2040.KD.L (ul. Przylesie)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie historycznego szpaleru drzew po obu stronach jezdni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 18,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, ciąg pieszo – rowerowy od strony północno - wschodniej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: gazowa, elektroenergetyczna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 47. Teren elementarny D.J.2041.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) na terenie dopuszcza się tymczasowe prowadzenie gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych reklam wolno stojących związanych z działalnością stacji paliw usytuowanej na terenie D.J.2001.KSP,U,G.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) połączenie z ulicą D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka) realizuje się przez przejazd drogowy, w drugim poziomie, w granicach wydzielonego obszaru A w terenie D.J.2038.KD.S na wysokości skrzyżowania ul. Szosa Stargardzka z ul. Balińskiego, zgodnie z § 44 ust. 5 pkt 3;
- 2) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik, od strony północnej i wschodniej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych ϕ 225 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

§ 48. Teren elementarny D.J.2042.KD.D (ul. Szosa Stargardzka)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących związanych z działalnością stacji paliw usytuowanej na terenie D.J.2001.KSP,U,G;
- 2) do czasu przebudowy ul. Szosa Stargardzka do parametrów drogi ekspresowej oraz budowy ulicy D.J.2041.KD.D, dopuszcza się tymczasowe połączenie ulicy z ul. Szosa Stargardzka;
- 3) część terenu objęta strefą W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9 i 11;
- 4) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik od zachodu; ulica zakończona placem manewrowym o szerokości 16,0 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: gazowa, elektroenergetyczna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 300 mm i ϕ 315 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 49. Teren elementarny D.J.2043.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej;
- 2) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 15,5 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników); ulica zakończona placem manewrowym o szerokości 15,0 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia ϕ 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej wynoszącą 35 m na stronę od osi gazociągu, oznaczony na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 300 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) nowy przepust drogowy dla rowu melioracyjnego;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 50. Teren elementarny D.J.2044.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego „Dolina Płoni”.

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

- 1) na części terenu dopuszcza się tymczasowe prowadzenie gospodarki leśnej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, elektroenergetyczna, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa ϕ 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) rurociąg tłoczny ścieków ϕ 225 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – do przebudowy na linię kablową;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 51. Teren elementarny D.J.2045.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m do 8,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników); ulica zakończona placem manewrowym o szerokości 15,8 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) kanalizacja deszczowa ϕ 0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) sieć gazowa średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy na linię kablową;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej.

§ 52. Teren elementarny D.J.2046.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników); ulica zakończona placem manewrowym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy na linię kablową;
- 4) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 53. Teren elementarny D.J.2047.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się utrzymanie istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z realizacją miejsc postojowych.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,6 do 8,5 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników); ulica zakończona placem manewrowym wraz z miejscami postojowymi, o max szerokości 36,7 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) sieć gazowa średniego ciśnienia ϕ 150 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy na linię kablową;
- 4) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 54. Teren elementarny D.J.2048.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) teren w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Płoni”.

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

- 1) nakazuje się zachowanie nawierzchni gruntowej;
- 2) część terenu objęta strefą W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9 i 11.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) ustala się dostęp ogólny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ciąg pieszy w formie duktu leśnego z dopuszczeniem awaryjnego dojazdu pojazdów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakazuje się prowadzenia sieci inżynierskich.

§ 55. Teren elementarny D.J.2049.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej;
- 2) część terenu w strefie odległości podstawowej od gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązujących w dniu wydania pozwolenia na budowę gazociągu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

droga w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników), zakończona placem manewrowym wraz z miejscami postojowymi, o szerokości 35,3 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 300 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) kanalizacja deszczowa;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 56. Teren elementarny D.J.2050.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren w granicach projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Płoni”.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej;
- 2) teren objęty strefą W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9 i 11.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,2 do 8,0 m z poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

droga w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników), droga zakończona placem manewrowym o szerokości 15,0 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 57. Teren elementarny D.J.2051.IT,KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej i ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją ciągu pieszego, realizacją sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej, w formie duktu leśnego;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 10 i 11;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp od strony terenów: D.J.2045.KD.D i D.J.2046.KD.D;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów do konserwacji uzbrojenia podziemnego i do obsługi podczyszczalni wód opadowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) kanalizacja deszczowa ϕ 0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy na linię kablową;
- 4) kanalizacja sanitarna.

§ 58. Teren elementarny D.J.2052.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % pow. terenu elementarnego.

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

- 1) ogrodzenie terenu realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2042.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 59. Teren elementarny D.J.2053.IT,KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej z ciągiem pieszym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją ciągu pieszego i sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:
zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:
1) dojazd z ul. Przylesie (poza granicami planu);
2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:
1) magistrala wodociągowa ϕ 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji;
2) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 60. Teren elementarny D.J.2054.IT,KP

1. Ustalenia funkcjonalne:
przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej i ciągu pieszego.

2. Ustalenia ekologiczne:
1) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją ciągu pieszego i sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej;
3) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
1) teren objęty strefą W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9 i 11;
2) ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:
zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:
1) dojazd od strony terenu D.J.2044.KD.D, poprzez teren D.J.2015.U,WK; do czasu realizacji nowego odcinka drogi ekspresowej D.J.2038.KD.S, od strony ul. Szosa Stargardzka, poprzez działki nr ew.: 84/1, 84/4 i 518 (obręb 4194), nr 226/5 (obręb 4196);
2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:
1) magistrala wodociągowa ϕ 250 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji;
2) kanalizacja sanitarna ϕ 0,3 m – z dopuszczeniem przebudowy, remontu i likwidacji po wyłączeniu z eksploatacji oczyszczalni ścieków „Płonia”;
3) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 61. Teren elementarny D.J.2055.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:
przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:
dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
dopuszcza się realizację nawierzchni gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:
zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp od strony ul. Balińskiego (poza obszarem planu);
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu lub likwidacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 62. Teren elementarny D.J.2056.IT,KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej i ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją ciągu pieszego i sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) ciąg pieszy o nawierzchni gruntowej ulepszonej, w formie duktu leśnego;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp od strony terenów: D.J.2046.KD.D i D.J.2047.KD.D;
- 2) dopuszcza się ruch pojazdów do konserwacji uzbrojenia podziemnego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm i 90 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w nowej lokalizacji;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy na linię kablową;
- 3) kanalizacja sanitarna.

§ 63. Teren elementarny D.J.2057.ZL,G

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni leśna, sieć gazowa;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami, z zastrzeżeniem pkt 3; dopuszcza się m.in.:
 - a) prowadzenie ciągów pieszych, szlaków turystycznych, ścieżek edukacyjno - przyrodniczych,
 - b) lokalizację urządzeń turystycznych np.: wieże widokowe, kładki, siedziska, miejsca widokowe;
- 3) teren wydzielenia wewnętrznego 1.G, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na gazociąg średniego ciśnienia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - b) wycinki wykonanej na potrzeby ochrony przyrody,
 - c) cięć sanitarnych,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) w granicach wydzielenia 1.G zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie” oraz z planem ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dojazd z terenów: D.J.2039.KD.Z (ul. Szosa Stargardzka), D.J.2046.KD.D i D.J.2047.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć: gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, remontu;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia ϕ 150 mm i 90 mm - z dopuszczeniem przebudowy, remontu w granicach wydzielenia I.G;
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy na linię kablową;
- 4) dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej.

§ 64. Teren elementarny D.J.2058.KPJ

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wewnętrzny ciąg pieszo jezdny.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów związaną z realizacją ciągu pieszo jezdny.

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

- 1) dopuszcza się realizację nawierzchni gruntowej ulepszonej;
- 2) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie wynikających z potrzeb komunikacji drogowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

droga bez wyodrębniania jezdni i chodników, zakończona placem manewrowym o szer.15,0 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 65. Teren elementarny D.J.2059.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2041.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

§ 66. Teren elementarny D.J.2060.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2043.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

§ 67. Teren elementarny D.J.2061.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 5) część terenu w granicach strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2042.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią napowietrzną 15 kV- z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub budowę wolno stojącej stacji transformatorowej.

§ 68. Teren elementarny D.J.2062.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;

- 4) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 5) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2046.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust.5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV- z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy lub budowę wolno stojącej stacji transformatorowej.

§ 69. Teren elementarny D.J.2063.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) ogrodzenie terenu realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2043.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 70. Teren elementarny D.J.2064.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) ogrodzenie terenu realizuje się z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) teren w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenu D.J.2039.KD.Z;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych wynikające z § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

przepompownia ścieków sanitarnych.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 71. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych w terenach: MN,U, U,MN, U, UT, UT,MN,
- 2) 0% dla gruntów komunalnych na ww. terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

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

- 1) Decyzja Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa znak: DG-14-B-2120/194/94 z dnia 12.05.1994 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych projektowanych pod budowę i przebudowę ciągów komunikacyjnych,
- 2) zgoda Wojewody Szczecińskiego znak: OSB.27-6115/5/94 z dnia 14.05.1994 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina gruntów leśnych,
- 3)

§ 73. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego D.26 i D.56 uchwalonych Uchwałą Nr XLIII/539/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.02.1998 r. (Dz.U.W.Szcz. Nr 6 poz. 54 z 6 kwietnia 1998 r.

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 75. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.