

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Dunikowo” 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, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413; 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 XXXIII/820/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Dunikowo” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r. uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Dunikowo” w Szczecinie na obszarze Osiedla Wielgowo-Sławocieszce, w dzielnicy Prawobrzeże.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 144,0 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – ulica Tczewska,
- 2) od wschodu – zachodni brzeg cieku Chelszcząca,
- 3) od południa – północna granica terenów kolejowych linii kolejowej relacji Szczecin – Stargard Szczeciński,
- 4) od zachodu – Autostrada A6.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo-Dunikowo” w Szczecinie w skali 1:2000, składający się z arkusza nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | | |
|-----|-------------------|-------|-----------|
| 1) | D.W.4001.ZL | -pow. | 31,62 ha; |
| 2) | D.W.4002.ZL | -pow. | 27,81 ha; |
| 3) | D.W.4003.E | -pow. | 0,62 ha; |
| 4) | D.W.4004.P,U,E | -pow. | 12,56 ha; |
| 5) | D.W.4005.P,U,E | -pow. | 25,86 ha; |
| 6) | D.W.4006.P,U,WS,E | -pow. | 10,10 ha; |
| 7) | D.W.4007.U,E | -pow. | 18,45 ha; |
| 8) | D.W.4008.KS | -pow. | 0,25 ha; |
| 9) | D.W.4009.WS | -pow. | 0,18 ha; |
| 10) | D.W.4010.KD.G | -pow. | 3,60 ha; |
| 11) | D.W.4011.KD.Z | -pow. | 3,46 ha; |
| 12) | D.W.4012.KD.L | -pow. | 3,04 ha; |
| 13) | D.W.4013.KD.D | -pow. | 0,20 ha; |
| 14) | D.W.4014.KD.D | -pow. | 0,37 ha; |
| 15) | D.W.4015.KD.L | -pow. | 1,76 ha; |
| 16) | D.W.4016.KD.D | -pow. | 0,66 ha; |

- | | | |
|-----------------|-------|----------|
| 17) D.W.4017.ZI | -pow. | 1,88 ha; |
| 18) D.W.4018.U | -pow. | 1,05 ha; |
| 19) D.W.4019.U | -pow. | 0,27 ha; |
| 20) D.W.4020.WS | -pow. | 0,29 ha; |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji: produkcyjnych, składów i magazynów, usług, obsługi komunikacji, wewnętrznej komunikacji kolejowej, zieleni leśnej, komunikacji drogowej i 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 „Wiegowo-Dunikowo” w Szczecinie w skali 1:2000 stanowi Załącznik nr 1 składający się z arkusza nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 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 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. W granicach terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady 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 Wielgowo-Sławociesz – W;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie – 001, 002...;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) P,U,E - teren produkcji usług i składów, stacje transformatorowe,
 - b) P,U,WS,E - teren produkcji, usług, wód powierzchniowych śródlądowych, stacje transformatorowe,
 - c) KS - teren parkingu,
 - d) U - teren usług,
 - e) U,E - teren usług i stacji transformatorowych,
 - f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) ZL - teren zieleni leśnej,
 - h) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
 - i) E - teren elektroenergetycznej stacji zasilającej wysokiego napięcia,
 - j) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,

- k) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa.
3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.
4. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:
- 1) 1 - liczba określająca kolejny numer wydzielania w terenie elementarnym,
 - 2) IT - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
 - 3) KKW - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren wewnętrznej komunikacji kolejowej.
5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.
6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:
- 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.
7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach (zawarte w lasach drzewostany tych gatunków należy przebudowywać); do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy;
- 2) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **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 i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **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. Dominującymi zbiorowiskami są: bór mieszany sosnowo-dębowy; żyzna buczyna niżowa (buczyna pomorska) i kwaśna buczyna niżowa, łęg wierzbowo-topolowy, grąd subatlantycki dębowo-grabowy; ols porzeczkowy, ols turzycowy, łozowisko, czyli zarośla z wierzbami szarą i pięciopęcikową;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo 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.;
- 7) **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;
- 8) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 9) **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 oznaczone w ustaleniach;
- 10) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem:
 - gatunków niepożądanych i inwazyjnych,
 - gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN,

- pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawu i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
 - e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 11) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urzadzona wypeiniajaca przestrzenie o dostepnosci publicznej, w szczegolnosci tworzaca parki, skwery, zieleńce, aleje, a takze stanowiąca elementy kompozycji ciagów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:

zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) tereny leśne, obszar zieleni izolacyjnej, teren D.W.4018.U oraz fragment terenu D.W.4004.P,U,E obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 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 urzadzania lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urzadzzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegolowych;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepozadzanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepozadzanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych i zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się kanalizowania cieków „Żołnierska Struga” z wyjątkiem przepustów pod drogami publicznymi;
- 7) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości, dopuszcza się pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach; ustalenia obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;

10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 2) w obszarze lasu dopuszcza się lokalizację wyłącznie:
 - a) obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - b) niezbędnych obiektów inżynierskich i sieci inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych poza terenami leśnymi (określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZL);
- 4) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 5) dopuszcza się obecne użytkowanie terenu oraz zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 6) dopuszcza się realizację nowych obiektów tymczasowych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu - do czasu zmiany zagospodarowania terenu zgodnej z ustaleniami niniejszego planu;
- 7) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 8) 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 dotyczących ochrony zabytków;
- 9) 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 dotyczących ochrony zabytków;
- 10) 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 np. placów manewrowych, bocznic kolejowych,
 - c) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej.

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;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;

- 5) dopuszcza się scalenie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 6) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynieryjnych urządzeń sieciowych, obiektów inżynieryjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń technologicznych, dróg wewnętrznych i bocznic kolejowych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
 - a) ulica D.W.4010.KD.G – połączenie z Autostradą A6 przez węzeł „Tczewska” położony poza granicami planu, przylegający do północno-zachodniego narożnika obszaru planu, wylot z miasta w kierunku północnym, powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta;
 - b) ciąg ulic: D.W.4010.KD.G i D.W.4011.KD.Z (tzw. Trasa Nowoprzeznaczna) – połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże, wylot z miasta w kierunku zachodnim i północnym;
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu Autostrady A6 położonej bezpośrednio za zachodnią granicą planu;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, obliczoną na podstawie podanych w ustaleniach szczegółowych wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe; potrzeby parkingowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą oblicza się na podstawie wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) wymogi określone w pkt 4 i 5 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) obiektów lub terenów wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
- 7) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi chyba, że będą uściślone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 11) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic oraz wydzielen wewnątrznych oznaczonych na rysunku symbolem IT wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone 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 16;
- 3) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 16, lokalizacji nowych inżynierskich obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50,0 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady, przy czym zakaz nie dotyczy:
 - a) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących,
 - b) realizacji odcinka nowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oznaczonego na rysunku planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej Ø 180 - 250 mm poza obszarem planu na terenie osiedla Wielgowa. Dopuszcza się zasilanie w wodę z lokalnego ujęcia wody i hydroforni istniejących użytkowników do czasu podłączenia do sieci wodociągowej;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej głównej przepompowni ścieków na terenie Wielgowa - Sławocieszka i dalej przetłoczenie do kolektora „F” przy ulicy Kurzej lub poprzez istniejącą przepompownię ścieków „Tartaczna” do kolektora „F” i dalej do oczyszczalni ścieków „Zdroje”. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów: D.W.4004.P,U,E, D.W.4018.U, D.W.4019.U do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do cieków Chełszcza i Żołnierska Struga. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów: D.W.4004.P,U,E, D.W.4018.U, D.W.4019.U do indywidualnych i lokalnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z magistrali gazowej Ø 315 mm poza obszarem planu (osiedle Wielgowo);
- 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) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 12) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV, w obszarze planu, przewidziana częściowo do likwidacji i budowy jako sieć kablowa w nowej lokalizacji;

- 13) nowa elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia 110/15 kV zasilana linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 14) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 15) nowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 17) 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;
- 18) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych, sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 19) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 20) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 22) 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.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.W.4001.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami;
- 3) w granicach obszaru na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.IT przeznaczenie terenu: pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych, w granicach którego dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 3;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) części terenu objęte strefą W II oraz strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonymi na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 120 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami

dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki dla przebiegu sieci inżynierskich.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4012.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się w obszarze korytarza technicznego 1.IT przebudowę, rozbudowę, i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) nowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, w granicach korytarza technicznego 1.IT, zasilająca nową elektroenergetyczną stację zasilającą wysokiego napięcia 110/15 kV.

§ 8. Teren elementarny D.W.4002.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) części terenu objęte strefą W II oraz strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonymi na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8 i 9.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4011.KD.Z, D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont studni wierconej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 9. Teren elementarny D.W.4003.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia 110/15 kV; inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) wysokość zabudowy kubaturowej zgodnie z wymogami technologicznymi;

- 4) nie ogranicza się wysokości wolno stojących masztów oraz obiektów i urządzeń technicznych, w tym zespołów antenowych na dachach budynków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z przeznaczeniem terenu określonym w pkt 1.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4014.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) nowa elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia 110/15 kV zasilana linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 2) zaopatrzenie w wodę, oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o nowe sieci uzbrojenia w terenie D.W.4014.KD.D.

§ 10. Teren elementarny D.W.4004.P,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, bazy transportowe, stacje transformatorowe;
- 2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW oznaczonego na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja kolejowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW dopuszcza się:
 - a) przebudowę układu bocznic - w tym częściową likwidację bocznic,
 - b) zabudowę zgodną z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w dostosowaniu do wymagań funkcjonowania systemu bocznic;
- 4) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, utrzymania ruchu, telekomunikacji,
 - b) administracji,
 - c) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - d) handlu detalicznego i hurtowego,
 - e) rzemiosła;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w granicach Systemu Zieleni Miejskiej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej i poza terenem wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynieryjnych, komunikacji wewnętrznej drogowej lub kolejowej;
- 4) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 5) wzdłuż istniejących otwartych rowów melioracyjnych oraz w pasach terenu 1,5 m od granic rowów; obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych,
 - b) zakaz przegradzania i kanalizacji,
 - c) zachowanie dostępu w celu konserwacji,
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 120 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczeniami dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej:
 - a) 50 % w granicach Systemu Zieleni Miejskiej,
 - b) 65 % poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej,
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio na granicy z terenem D.W.4005.P,U,E.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L, D.W.4013.KD.D, D.W.4014.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: nie określa się,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej,
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4013.KD.D, D.W.4014.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV lub jej likwidację i budowę jako sieć kablowa w terenach: D.W.4013.KD.D, D.W.4004.P,U,E;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanej z elektroenergetycznej sieci 15 kV;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont otwartego zbiornika wody przeciwpożarowego;
- 7) nowa sieć elektroenergetyczna 15 kV.

§ 11. Teren elementarny D.W.4005.P,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, bazy transportowe, stacje transformatorowe;
- 2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW oznaczonego na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: wewnętrzna komunikacja kolejowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.KKW dopuszcza się:
 - a) przebudowę układu bocznic - w tym częściową likwidację bocznic,
 - b) zabudowę zgodną z przeznaczeniem określonym w pkt 1, w dostosowaniu do wymagań funkcjonowania systemu bocznic;
- 4) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, utrzymania ruchu, telekomunikacji;
 - b) administracji,
 - c) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - d) handlu detalicznego i hurtowego,
 - e) rzemiosła;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) poza terenem wydzielenia wewnętrznego 1.KKW: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich, komunikacji wewnętrznej drogowej lub kolejowej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 4) wzdłuż istniejących otwartych rowów melioracyjnych oraz w pasach terenu 1,5 m od granic rowów; obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych,
 - b) zakaz przegradzania i kanalizacji,
 - c) zachowanie dostępu w celu konserwacji,
 - d) zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 120,0 m n.p.m.;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;

- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio na granicy z terenem D.W.4004.P,U,E.
- 7) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe zgodne z funkcją terenu określoną w ust. 1 lub uprawy rolne, ogrodnicze.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L, D.W.4016.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej;
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: nie określa się,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej;
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4016.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej;
- 3) nowa przepompownia ścieków sanitarnych;
- 4) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.

§ 12. Teren elementarny D.W.4006.P,U,WS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, wody powierzchniowe śródlądowe ciek „Żołnierska Struga”, stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, utrzymania ruchu, telekomunikacji;
 - b) administracji,
 - c) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - d) handlu detalicznego i hurtowego,
 - e) rzemiosła;

- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich i komunikacji wewnętrznej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 4) wzdłuż ciek „Żołnierska Struga” oraz w pasie terenu o szerokości 5,0 m od jego północnej granicy obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy (kanalizacji) ciek i lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
 - b) zakaz umacniania brzegów ciek i zmiany jego naturalnego koryta, z wyjątkiem prac związanych z realizacją ulicy D.W.4012.KD.L,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) zachowanie drożności ciągu ekologicznego,
 - e) działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych oraz zanieczyszczenia ciek,
 - f) zachowanie dostępu w celu konserwacji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację kładek nad ciek „Żołnierska Struga”, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach ciek pod warunkiem nie naruszenia koryta ciek;
- 6) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe zgodne z funkcją terenu określoną w ust. 1 lub uprawy rolne, ogrodnicze.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L i D.W.4015.KD.L;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

- b) place składowe, magazyny: 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) sklepy: nie określa się,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej;
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu;
- 3) likwidacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L. Do czasu likwidacji sieci dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji;
- 4) nowa przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.

§ 13. Teren elementarny D.W.4007.U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty usługowe, stacje transformatorowe;
- 2) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.IT pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich;
- 3) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.IT dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich i komunikacji wewnętrznej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 4) wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych przebiegających poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
 - b) zachowanie drożności ciągów ekologicznych,
 - c) zakaz przegradzania i kanalizacji, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - d) zachowanie dostępu w celu konserwacji w pasie terenu o szerokości co najmniej 1,5 m od granicy rowu,
 - e) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 5) dopuszcza się zmianę i regulację przebiegu odcinka rowu przylegającego do dróg: D.W.4016.KD.D i D.W.4012.KD.L w celu umożliwienia przepływu wód do cieku „Żołnierska Struga”.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się realizację kładek ponad rowami melioracyjnymi, umożliwiające połączenie terenu z drogami D.W.4012.KD.L, D.W.4016.KD.D pod warunkiem umożliwienia przepływu wód;
- 6) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe zgodne z funkcją terenu określoną w ust. 1 lub uprawy rolne, ogrodnicze.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic D.W.4012.KD.L, D.W.4016.KD.D: zawarty w przedziale od 60° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L, D.W.4016.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - b) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy: nie określa się;
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L, D.W.4016.KD.D;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej;
- 4) likwidacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.W.4007.U,E, D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L. Do czasu likwidacji sieci dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.

§ 14. Teren elementarny D.W.4008.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% terenu elementarnego;

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

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu za wyjątkiem zagospodarowania zielenią niską;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów nie związanych z funkcją terenu;
- 2) parking ogólnodostępny, dopuszcza się sezonowo dostęp publiczny terenu (parking strzeżony).

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4015.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.

§ 15. Teren elementarny D.W.4009.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek „Żołnierska Struga”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90% działki;
- 2) wzdłuż cieku „Żołnierska Struga” obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnych walorów cieku,
 - b) poprawa stanu czystości wód w celu umożliwienia rozrostu gatunków roślin wodnych i nadbrzeżnych,
- 3) wzdłuż cieku „Żołnierska Struga” zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów cieku i zmiany jego naturalnego koryta z wyjątkiem prac związanych z realizacją ulicy D.W.4012.KD.L,
 - b) przegradzania cieku, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego,
 - d) kanalizacji cieku.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się realizację kładek nad ciekami, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu jego stronach, pod warunkiem nie naruszenia koryta cieku.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4012.KD.L.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu.

§ 16. Teren elementarny D.W.4010.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 37,7 m do 47,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: minimum – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, od strony południowej chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) skrzyżowanie z autostradą A6 przebiegającą poza granicami planu: w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym autostrady;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów otaczających.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

nowa sieć elektroenergetyczna.

§ 17. Teren elementarny D.W.4011.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 34,8 m do 37,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: minimum – jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, od strony południowej chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej.

§ 18. Teren elementarny D.W.4012.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.
- 2) części terenu objęte strefą W II oraz strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonymi na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,8 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć wodociągowa i elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji i budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 19. Teren elementarny D.W.4013.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 28,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) zbiornik bezodpływowy ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji do czasu budowy kanalizacji sanitarnej;
- 3) słup elektroenergetyczny – do likwidacji;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 20. Teren elementarny D.W.4014.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 21. Teren elementarny D.W.4015.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) części terenu objęte strefą W II oraz strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonymi na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,8 m do 29,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) likwidacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, oraz kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej.

§ 22. Teren elementarny D.W.4016.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 26,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 23. Teren elementarny D.W.4017.ZI

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna (osłonowa) wzdłuż ciek Chęlszczaça;
- 2) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.IT przeznaczenie terenu: pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich;
- 3) w granicach obszaru na terenie oznaczonym symbolem 1.IT dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakaz wprowadzenia zieleni wielopiętrowej o charakterze osłonowym, z preferencją gatunków rodzimych, tworzonej przez zespół drzew i zakrzewień, z wyjątkiem pasa gruntu o szerokości 5,0 m bezpośrednio przylegającego do ciek Chęlszczaça oraz poza terenami wydziałek wewnętrznych oznaczonych symbolem 1.IT ;
- 2) skład gatunkowy zieleni izolacyjnej zgodny z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 2) dopuszcza się kontynuację istniejącego sposobu wykorzystania terenu, do czasu realizacji zieleni izolacyjnej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu, ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulic: D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L, D.W.4016.KD.D poprzez tereny: D.W.4007.U,WS,E i D.W.4018.U.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) likwidacja napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.W.4007.U,WS, D.W.4011.KD.Z, D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L. Do czasu likwidacji sieci dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji;
- 3) nowa sieć elektroenergetyczna 15 kV w korytarzu technicznym.

§ 24. Teren elementarny D.W.4018.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50% powierzchni działki;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich i komunikacji wewnętrznej;
- 4) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział powierzchni użytkowej mieszkania funkcyjnego nie może przekraczać 50% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4015.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu na teren z ulicy D.W.4011.KD.Z;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) hotele, pensjonaty: 1 miejsce postojowe / 2 łóżka;
 - b) motele: 1 miejsce postojowe / 1 pokój;
 - c) restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne: 1 miejsce postojowe / 3 miejsca konsumpcyjne,
 - d) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - e) biura: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) hotele, pensjonaty: 1 miejsce postojowe / 50 łóżek,
 - b) motele: nie określa się,
 - c) restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne: nie określa się,
 - d) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - e) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej;
- 5) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.W.4011.KD.Z, D.W.4015.KD.L;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 25. Teren elementarny D.W.4019.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: obiekty usługowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25% powierzchni działki;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki drzew kolidujących z rozbudową istniejących i usytuowaniem nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych, instalacji inżynierskich i komunikacji wewnętrznej;
- 3) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe w postaci parkingu dla samochodów osobowych;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 9.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu, ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek pod inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4015.KD.L;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne: 1 miejsce postojowe / 3 miejsca konsumpcyjne,
 - b) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne: nie określa się,
 - b) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 250 m² powierzchni użytkowej;
- 4) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o nowe sieci uzbrojenia w terenie D.W.4015.KD.L;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV - do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenach: D.W.4019.U, D.W.4012.KD.L, D.W.4015.KD.L;
- 4) nowa sieć elektroenergetyczna 15 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

§ 26. Teren elementarny D.W.4020.WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek „Żołnierska Struga”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90% terenu;
- 2) wzdłuż cieku „Żołnierska Struga” obowiązuje:
 - a) utrzymanie naturalnych walorów cieku,
 - b) poprawa stanu czystości wód w celu umożliwienia rozrostu gatunków roślin wodnych i nadbrzeżnych;
- 3) wzdłuż cieku „Żołnierska Struga” zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów cieku i zmiany jego naturalnego koryta, z wyjątkiem prac związanych z realizacją ulicy D.W.4014.KD.D,
 - b) przegradzania cieku, z wyjątkiem przeprowadzenia sieci inżynieryjnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego,
 - d) kanalizacji cieku.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu;

3) dopuszcza się realizację kładek nad ciekami, umożliwiającymi piesze lub technologiczne połączenie terenów po obu stronach cieku pod warunkiem nie naruszenia koryta cieku.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakaz wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się od ulicy D.W.4014.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) nowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 28. Grunty leśne posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Zgoda....

§ 29. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc;

- 1) zmiana D.33 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalona Uchwałą Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61).
- 2) zmiana K.74 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina uchwalona Uchwałą Nr XVI/562/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 25 lutego 2000 r. Nr 10, poz. 104).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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