

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz” 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; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. 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 XXXIII/818/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 506,11 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – granice miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów) i granica lasów państwowych;
 - 2) od strony południowej – ulica Tczewska - Autostrada A6;
 - 3) od strony południowo - zachodniej – linia kolejowa relacji Szczecin – Stargard Szczeciński i Szczecin - Świnoujście.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 2000.
4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

| | | | |
|-------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 1) D.D.6001.ZL,WS | - pow. 7,701 ha; | 24) D.W.6024.U | - pow. 2,442 ha; |
| 2) D.D.6002.UT,WS,E | - pow. 18,037 ha; | 25) D.W.6025.U,E,WS | - pow. 12,164 ha; |
| 3) D.D.6003.ZL,WS | - pow. 68,509 ha; | 26) D.W.6026.ZL,WS | - pow. 97,806 ha; |
| 4) D.D.6004.UT,WS | - pow. 1,976 ha; | 27) D.D.6027.KPR | - pow. 0,438 ha; |
| 5) D.D.6005.E | - pow. 0,003 ha; | 28) D.D.6028.KPR | - pow. 0,288 ha; |
| 6) D.D.6006.ZL,WS | - pow. 96,864 ha; | 29) D.D.6029.KS,E | - pow. 0,726 ha; |
| 7) D.D.6007.U | - pow. 0,560 ha; | 30) D.W.6030.KD.A | - pow. 13,579 ha; |
| 8) D.D.6008.MW,U | - pow. 0,581 ha; | 31) D.D.6031.KD.G | - pow. 8,245 ha; |
| 9) D.D.6009.MN,U | - pow. 0,142 ha; | 32) D.D.6032.KD.Z | - pow. 4,877 ha; |
| 10) D.D.6010.MW,U | - pow. 1,328 ha; | 33) D.D.6033.KD.L | - pow. 2,771 ha; |
| 11) D.D.6011.U,P,S | - pow. 13,564 ha; | 34) D.W.6034.KD.L | - pow. 0,468 ha; |
| 12) D.D.6012.E | - pow. 0,016 ha; | 35) D.D.6035.KD.L | - pow. 1,927 ha; |
| 13) D.D.6013.ZL | - pow. 6,326 ha; | 36) D.D.6036.KD.D | - pow. 0,426 ha; |
| 14) D.D.6014.U,E,KSP | - pow. 1,896 ha; | 37) D.D.6037.KD.D | - pow. 1,740 ha; |
| 15) D.D.6015.U,WS | - pow. 4,639 ha; | 38) D.D.6038.KD.D | - pow. 0,374 ha; |
| 16) D.D.6016.MN,U,WS | - pow. 2,701 ha; | 39) D.D.6039.KD.D | - pow. 0,453 ha; |
| 17) D.D.6017.MW,MN,U,E | - pow. 2,210 ha; | 40) D.D.6040.KD.D | - pow. 0,945 ha; |
| 18) D.D.6018.U,P,S,WS | - pow. 23,073 ha; | 41) D.W.6041.KD.D | - pow. 0,797 ha; |
| 19) D.D.6019.U,P,S | - pow. 9,663 ha; | 42) D.D.6042.KD.D | - pow. 0,137 ha; |
| 20) D.D.6020.U,P,S,WS | - pow. 15,019 ha; | 43) D.D.6043.KD.D | - pow. 0,318 ha; |
| 21) D.D.6021.U,P,S,E,WS | - pow. 16,605 ha; | 44) D.D.6044.E | - pow. 0,016 ha; |
| 22) D.D.6022.U,P,S,E,WS | - pow. 26,960 ha; | 45) D.D.6045.E | - pow. 0,015 ha; |
| 23) D.D.6023.ZL,WS | - pow. 26,261 ha; | 46) D.D.6046.KD.D | - pow. 1,021 ha; |

47) D.D.6047.U,P,S

- pow. 8,885 ha;

48) D.W.6048.ZL

- pow. 0,618 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, park technologiczny, magazyny i składy, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny turystyki i rekreacji, zieleni leśnej oraz tereny 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 „Dąbie-Trzebusz” w Szczecinie w skali 1:2000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie 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, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, 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 planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże) – D;
- 2) litera oznaczająca osiedle Dąbie – D;
- 3) litera oznaczająca osiedle Wielgowo - Sławocieszce – W;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 6;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: – 001, 002, ..., 048;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN,U,WS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz wody śródlądowe powierzchniowe,
 - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) MW,MN,U,E - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usług i stacji transformatorowej,
 - e) U - teren zabudowy usługowej,
 - f) U,WS - teren zabudowy usługowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) U,P,S - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
 - h) U,P,S,WS - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów, składów oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - i) U,P,S,E,WS - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów, składów, stacji transformatorowych oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - j) U,E,WS - teren zabudowy usługowej, stacja transformatorowa oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - k) U,E,KSP - teren zabudowy usługowej i stacja transformatorowa z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw,
 - l) UT,WS - teren usług turystyki oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) UT,WS,E - teren usług turystyki, wód powierzchniowych śródlądowych oraz stacji transformatorowej,

- m) KS,E - teren parkingu i stacji transformatorowej,
- o) ZL - teren zieleni leśnej,
- p) ZL,WS - teren zieleni leśnej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- r) E - teren stacji transformatorowej,
- s) KPR - teren ciągu pieszo - rowerowego,
- t) KD.A - teren drogi publicznej – autostrada,
- u) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
- w) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- x) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- y) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) 1,2 - liczby określające kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
- 3) U - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren zabudowy usługowej,
- 4) MW - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu; ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **harmonijna sylweta (widok, panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 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, anteny telekomunikacyjne 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;
- 5) **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;

6) **niepożądane gatunki roślin:**

a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie należy stosować ich w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Drzewostany tych gatunków zawarte w lasach należy przebudowywać. Do gatunków tych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdwośliwka kłosowa, bez koralowy, 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 tych zaliczamy: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowy i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

9) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;

10) **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 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.;

11) **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.,

c) 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

12) **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 0,5 m²;

- 13) **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;
- 14) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach planu;
- 16) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów 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 innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuń i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 17) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 18) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² w terenach elementarnych: D.D.6007.U, D.W.6024.U, D.D.6015.U,WS, D.D.6011.U,P,S, D.D.6019.U,P,S, D.D.6018.U,P,S,WS, D.D.6020.U,P,S,WS, D.D.6021.U,P,S,E,WS, D.D.6022.U,P,S,E,WS, D.W.6025.U,E,WS, D.D.6014.U,E,KSP;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze objętym planem występuje teren proponowany do objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy ZPK-12 „Dolina Płoni”;
- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 4) 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 drzew związanych z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - e) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) 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;
- 6) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla danego terenu;
- 7) zakazuje się zasypywania, zabudowy cieków naturalnych i ich dolin oraz zbiorników wodnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się likwidację i kanalizację występujących w obszarze planu rowów melioracyjnych;
- 9) zakazuje się kanalizowania występujących w obszarze planu cieków: Chełszcząca, Żołnierska Struga i rzeka Płonia; dopuszcza się przekraczanie rzeki i cieków poprzez budowę kładek lub mostów;
- 10) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 11) działania nie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej realizuje się pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących i ograniczających możliwość negatywnego wpływu na stan siedlisk przyrodniczych oraz chronione gatunki roślin i zwierząt w obrębie obszaru objętego niniejszym planem oraz w jego sąsiedztwie – wszelkie prace będą wykonywane poza okresem lęgowym oraz okresem wegetacji roślin;
- 12) w modernizowanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż terenów komunikacji drogowej lub terenów komunikacji kolejowej należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych;
- 13) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług i produkcji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 14) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV;
- 15) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach, zgodnie z pkt. 16;

- 16) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 17) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 18) 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) dopuszcza się tworzenie programów rewitalizacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez przebudowy, remonty, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 3) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, dla której obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 5) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 4 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 8) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 9) na terenach MW,U zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
 - a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 10) na terenach MN i MN,U ustala się odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych:
 - a) w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6,

- b) w terenach mieszkaniowych MN,U,
- c) w terenach infrastruktury E i KS,E,
- d) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
- e) w pozostałych terenach na tle zieleni leśnej;

zakaz nie dotyczy reklam o powierzchni do 1 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;

- 12) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
- 13) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. 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;
- 14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 15) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 16) garaże blaszane w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN,U i MW,U) przeznaczają się do likwidacji;
- 17) zakazuje się lokalizacji targowisk;
- 18) na terenach MW,U w budynkach mieszkalno – usługowych lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkalnej;
- 19) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 21) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od:
 - a) kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 5,0 m,
 - b) magistral wodociągowych: 8,0 m;
- 23) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednio do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 24) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych; zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - c) infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 25) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;

- 26) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejących legalnie obiektów kubaturowych wraz z urządzeniami na dachach (takimi jak kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.) również wówczas, gdy przekracza ustaloną w ustaleniach szczegółowych maksymalną wysokość zabudowy; dla istniejącej zabudowy przekraczającej dopuszczalną wysokość obowiązuje zakaz nadbudowy; na obszarze całego planu ustala się bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;
- 27) na obszarze całego planu nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, m.inn. do ograniczeń całkowitej wysokości obiektów budowlanych (w tym obiektów technicznych i kubaturowych wraz z urządzeniami na dachu) przy czym maksymalną wysokość zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 28) dopuszcza się lokalizację studni głębinowych jako awaryjnego źródła zaopatrzenia ludności w wodę.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych i wydzielen wewnętrznych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 6) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 7) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
 - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
 - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych, obiektów inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń technologicznych i dróg wewnętrznych.

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:
 - a) autostrada D.W.6030.KD.A:
 - wylot z miasta w kierunku północnym,
 - wylot z miasta w kierunku wschodnim i powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta poprzez węzeł „Kijewo”, oddalony od węzła „Tczewska” o około 2,5 km w kierunku południowym,
 - wylot z miasta w kierunku południowym i zachodnim;
 - b) ulica D.D.6031.KD.G (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna) – połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Tczewska”, połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże;
 - c) ulica D.D.6032.KD.Z (Tczewska) – od strony zachodniej połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże;

- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu D.W.6030.KD.A autostrady A6;
- 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, ciągów pieszo - rowerowych oraz wydzielen wewnątrznych oznaczonych na rysunku symbolem IT wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynierskie urządzenia sieciowe, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 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 13;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej w ulicach: Goleniowskiej, Zdrowej, Tczewskiej, Słupskiej, Wolińskiej, Goleniowskiej; dopuszcza się zasilanie w wodę z lokalnego ujęcia wody istniejących użytkowników do czasu podłączenia do sieci wodociągowej;
- 4) 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;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej głównej przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie D.D.6011.U,P,S i dalej ulicą Zdrową do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu. Ścieki sanitarne z ulicy Słupskiej odprowadzane są istniejącym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Nowogardzka – Tczewska; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się utrzymanie

- lokalnego i indywidualnego odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) wody opadowe odprowadza się do lokalnych systemów retencyjnych i gospodarczych lub kanalizacją deszczową albo kanałami otwartymi do rowów i cieków pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych;
 - 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z sieci gazowej w ulicy Goleniowskiej, oraz z istniejącej i nowej sieci gazowej niskiego ciśnienia w ulicach: Wolińskiej, Tczewskiej, Słupskiej, z dopuszczeniem indywidualnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
 - 8) 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 ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
 - 9) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 10) 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;
 - 11) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV, w obszarze planu, przewidziana częściowo do likwidacji;
 - 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
 - 13) 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;
 - 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) zakazuje się lokalizacji nowych inżynierskich obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady; ustalenie nie dotyczy:
 - a) pkt 13 i 14,
 - b) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących inżynierskich obiektów budowlanych,
 - c) realizacji uzbrojenia związanego z funkcją dróg w terenach: D.D.6033.KD.L, D.D.6031.KD.G, D.D.6032.KD.Z, D.W.6034.KD.L,
 - d) realizacji nowych sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu, w terenach: D.D.6033.KD.L i D.W.6034.KD.L,
 - e) realizacji nowych sieci inżynierskich w korytarzu infrastruktury technicznej w terenach: D.W.6030.KD.A, D.D.6019.U,P,S i D.W.6024.U oznaczonym na rysunku planu.
 - 16) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach, następnie przekazywanych do utylizacji lub odzysku wyspecjalizowanym podmiotom; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 17) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 18) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje, w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
 - 19) 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;
 - 20) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów lub budowę nowej sieci w granicach wydzielonego terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 21) część terenu w granicach planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex” Sp. zo o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.6001.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 4) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 5) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów cieku i zmiany jego naturalnego koryta,
 - b) przegradzania cieku,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 6) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu uniemożliwiających wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód;
- 7) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu.

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

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

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 8. Teren elementarny D.D.6002.UT,WS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Płonia i zbiornik wodny Bobrowy Staw;
- 2) wykorzystanie rzeki Płoni jako szlak kajakowy;
- 3) dopuszcza się między innymi:
 - a) hotel, pensjonat, 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;

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 75 %;
- 3) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 4) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów rzeki i zmiany jej naturalnego koryta,
 - b) przegradzania rzeki,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 5) nakazuje się udrożnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 6) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 7) dopuszcza się umocnienie brzegów rzeki wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 8) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy), oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 9) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona 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) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 90 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 5) budynki kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się lokalizację pomostu w miejscu postoju dla kajakarzy;
- 7) mała architektura wykonana z materiałów naturalnych bez zastosowania powłok malarskich;
- 8) obiekty i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące ukształtowanie powierzchni terenu i układ przestrzenny zieleni i wód Bobrowego Stawu;
- 9) zakazuje się nowego tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 10) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie tymczasowe do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się parcelacji terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się lokalne i indywidualne zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i gromadzenie wód deszczowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 9. Teren elementarny D.D.6003.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna i wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Płonia;
- 2) wykorzystanie rzeki Płoni jako szlak kajakowy;
- 3) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) część terenu o walorach naturalnych do zachowania i objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 4) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 5) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów rzeki i zmiany jej naturalnego koryta,
 - b) przegradzania rzeki,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 6) nakazuje się udrożnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 7) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 8) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy, grąd subatlantycki, kwaśny las dębowo-bukowy), oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 9) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu.

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

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

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 10. Teren elementarny D.D.6004.UT,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyki i rekreacji oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Płonia;
- 2) preferowane wykorzystanie rzeki Płoni jako szlak kajakowy;
- 3) dopuszcza się wyłącznie:
 - a) urządzenia turystyki i rekreacji jak: stoły, ławki, zadaszenia, miejsca na ogniska, ścieżki przyrodnicze,
 - b) tymczasowe obiekty o charakterze sezonowym nietrwale związane z gruntem.
 - c) terenowe urządzenia sportowe,
 - d) pomosty wędkarskie, przystań dla kajaków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów rzeki wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 4) zakazuje się przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 5) nakazuje się udrożnienie koryta rzeki w celu wykorzystania jej jako szlaku kajakowego;
- 6) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 7) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy), oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 8) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów.

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

- 1) zakazuje lokalizowania miejsc postojowych;
- 2) obiekty małej architektury realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych i bez zastosowania kolorowych powłok malarskich;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o charakterze sezonowym nietrwale związane z gruntem z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki leśnej;
- 2) teren o dostępie ogólnym.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z poprzez: teren D.D.6003.ZL,WS, drogą wodną przez rzekę Płonię;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 11. Teren elementarny D.D.6005.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu,
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 3) na terenie realizuje się zieleń niską.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna wysokość budynku 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6032.KD.Z;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV.

§ 12. Teren elementarny D.D.6006.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni leśna i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami;
- 3) na terenach 1.IT i 2.IT ustala się pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) cenne okazy drzew oznaczone na rysunku planu, do zachowania: grupa dębów szypułkowych;
- 4) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 5) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów cieku i zmiany jego naturalnego koryta,
 - b) przegradzania cieku,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 6) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 7) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy, łąka subatlantycki, kwaśny las dębowo-bukowy), oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 2) istniejące zagospodarowanie działki nr geodezyjny 5/2 obręb 4061 do likwidacji i przekształcenia na cele leśnej polany rekreacyjnej z placem zabaw;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam,
- 3) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6032.KD.Z, D.D.6036.KD.D, D.D.6038.KD.D, D.D.6043.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci wodociągowej na terenach oznaczonych symbolami: 1.IT, 2.IT;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont, likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przebiegającej wzdłuż terenów kolejowych wraz ze słupowymi stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 13. Teren elementarny D.D.6007.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

- 2) zakres usług obejmuje między innymi: handel detaliczny, gastronomię, usługi rzemiosła, kultury i rekreacji, obsługi firm i klientów;
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 4) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 60 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 6) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie oznaczonych na rysunku planu fragmentów działki nr 3 obr. 4061 i działki nr 100 obr. 4146 do nieruchomości stanowiącej działkę nr 2 obr. 4061 z przeznaczeniem na poprawę funkcjonowania (zgodnie z proponowanym schematem parcelacji).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z drogi D.D.6042.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
 - d) biura: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: nie określa się,
 - b) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - c) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) 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:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6008.MW, D.D.6036.KD.D, D.D.6042.KD.D.

§ 14. Teren elementarny D.D.6008.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w budynkach mieszkalnych przy ul. Słupskiej 70 i Słupskiej 71;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6036.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: nie określa się,
 - b) sklepy: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6008.MW,U, D.D.6036.KD.D, D.D.6042.KD.D.

§ 15. Teren elementarny D.D.6009.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) budynek kryty dachem stromym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 6) zakazuje się nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
- 7) dopuszcza się dodatkowe doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych;

8) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie oznaczonych na rysunku planu części działki nr 100 obr. 4146 do nieruchomości stanowiącej działkę nr 1 obr. 4061 z przeznaczeniem na cele zieleni przydomowej (zgodnie z proponowanym schematem parcelacji).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6036.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie;
 - b) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: nie określa się,
 - b) sklepy: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.D.6036.KD.D.

§ 16. Teren elementarny D.D.6010.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 4.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 6) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 7) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w istniejących budynkach mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe wyłącznie od strony elewacji tylnych;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się przyłączenie oznaczonych na rysunku planu fragmentów działki nr 100 obr. 4146 i działki nr 7/8 obr. 4061 do nieruchomości bezpośrednio do niej przylegających (zgodnie z proponowanym schematem parcelacji).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6036.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: nie określa się;
 - b) sklepy: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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.D.6032.KD.Z, D.D.6036.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV oraz jej przeniesienie i budowę sieci kablowej w terenie D.D.6036.KD.D.

§ 17. Teren elementarny D.D.6011.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1.IT;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 20 000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 120 m;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6031.KD.G):
 - a) odnoszący się do pasa terenu o szerokości min. 100 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczających drogi D.D.6031.KD.G,
 - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6038.KD.D, D.D.6043.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.D.6031.KD.G, D.D.6038.KD.D, D.D.6043.KD.D, D.D.6011.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1.IT ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 18. Teren elementarny D.D.6012.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50 %;
- 3) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna wysokość budynku 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6038.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 19. Teren elementarny D.D.6013.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami;
- 3) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90%.
- 3) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 4) cenne okazy drzew: grupa klonów pospolitych, oznaczonych na rysunku planu.

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

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

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6037.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci wodociągowej na terenie oznaczonym symbolem 1.IT;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

§ 20. Teren elementarny D.D.6014.U,E,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, stacja transformatorowa i stacji paliw;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się działalność rzemieślniczą produkcyjną – usługową;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami obsługi pojazdów;
- 7) dopuszczalne obiekty obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z usługami blacharskimi i lakierniczymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m n.p.m., w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50%;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6033.KD.L, D.D.6037.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych): 5 miejsc postojowych / 1 obiekt,
 - e) myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty): 1 miejsce postojowe / 1 stanowisko do mycia,
 - f) stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.: 2 miejsca postojowe / 1 stanowisko,
 - g) warsztaty mechaniki pojazdowej: 3 miejsca postojowe / 1 stanowisko naprawcze,
 - h) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: nie określa się,
 - b) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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.D.6031.KD.G, D.D.6033.KD.L, D.D.6037.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) stacja transformatorowa 15 kV zasilana linią kablową 15 kV.

§ 21. Teren elementarny D.D.6015.U,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) rzemiosła;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się działalność rzemieślniczą produkcyjno – usługową;
- 6) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich;
- 7) na terenie 2.U dopuszcza się między innymi lokalizację mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego dla obsługi innych nieruchomości terenu elementarnego D.D.6015.U,WS;
- 5) zakazuje się sprzedaży paliw i gazu do pojazdów mechanicznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;

- 3) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieków zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej Szczecin Dąbie – Świnoujście wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U oznaczonym na rysunku planu, budynki kryte dachami stromymi;
- 8) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3 000 m²; z wyłączeniem terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U;
- 2) zakazuje się wtórnych podziałów dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 50 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6037.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6037.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) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) 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) rzemiosło: 1 miejsce postojowe / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: nie określa się,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) 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.D.6033.KD.L, D.D.6037.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci: wodociągowej, gazowej na terenie oznaczonym symbolem 1.IT;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 22. Teren elementarny D.D.6016.MN,U,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.
- 3) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu ciek zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej Szczecin Dąbie – Świnoujście wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 6) realizacja nowej zabudowy obowiązuje wyłącznie na działkach o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m².

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6037.KD.D poprzez tereny: D.D.6015.U,WS, D.D.6018.U,P,S,WS;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie;
 - b) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: nie określa się;
 - b) sklepy: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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.D.6015.U,WS w wydzieleniu 1.UT, D.D.6016.MN,U,WS, D.D.6018.U,P,S,WS, D.D.6037.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV.

§ 23. Teren elementarny D.D.6017.MW,MN,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wolno stojącej, usług i stacji transformatorowej;
- 2) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich i drogi wewnętrznej do terenu 2.MW;
- 3) na terenie 2.MW ustala się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej Szczecin Dąbie – Świnoujście wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe;
- 4) dla nowej zabudowy usługowej ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
 - c) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
 - d) maksymalna wysokość obiektów technicznych – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów; ustalenie nie dotyczy działek wydzielanych pod inżynierskie urządzenia sieciowe i drogi wewnętrzne.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6037.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie;
 - c) sklepy: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne: nie określa się,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne: nie określa się
 - c) sklepy: nie określa się,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) 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.D.6037.KD.D, D.D.6046.KD.D oraz ulicy Goleniowskiej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV oraz jej przeniesienie i budowę sieci kablowej w terenach: D.D.6046.KD.D, D.D.6017.MW,MN,U,E;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV;
- 7) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 24. Teren elementarny D.D.6018.U,P,S,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny, składy oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 6) na terenie 1.U dopuszcza się między innymi lokalizację mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego dla obsługi innych nieruchomości terenu elementarnego D.D.6018.U,P,S,WS;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%;
- 2) dopuszcza się umocnienie brzegów ciek wyłączone materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 3) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu ciek zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej Szczecin Dąbie – Świnoujście wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;

7) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m², z wyłączeniem terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 1.U;
- 2) dopuszcza się wtórny podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U wyłącznie w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej do terenu D.D.6016.MN,U,WS;
- 3) dla terenu 1.U proponuje się schemat podziału terenu dla wydzielenia drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego (D.D.6033.KD.L): 45 m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6033.KD.L) zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6033.KD.L, D.D.6037.KD.D, D.D.6046.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.D.6033.KD.L, D.D.6037.KD.D, D.D.6046.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 napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV oraz jej przeniesienie i budowę sieci kablowej w terenach: D.D.6037.KD.D, D.D.6046.KD.D;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 25. Teren elementarny D.D.6019.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;

- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła,
 - e) hotelarstwa i gastronomii;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 7) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania Autostrady A6 wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych: w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6;
- 8) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 20 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego (D.D.6033.KD.L): 120 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6033.KD.L) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6033.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 o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 3 miejsca postojowe / 100 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.D.6019.U,P,S, D.D.6033.KD.L, D.D.6028.KPR;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji 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) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych w korytarzu technicznym 1.IT oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 26. Teren elementarny D.D.6020.U,P,S,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny, składy oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15;
- 3) cenne okazy drzew: grupa dębów czerwonych;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 5) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego (D.D.6033.KD.L): 45 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.D.6033.KD.L i D.D.6035.KD.L:
 - a) odnoszący się do pasa terenu o szerokości min. 50 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczających drogi D.D.6033.KD.L i D.D.6035.KD.L,
 - b) zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6033.KD.L, D.D.6035.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 o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 3 miejsca postojowe / 100 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.D.6033.KD.L, D.D.6035.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 27. Teren elementarny D.D.6021.U,P,S,E,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa, składy, stacje transformatorowe oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich oznaczony na rysunku planu symbolem 1.IT;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;

- 2) dopuszcza się umocnienie brzegów ciekę wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jej naturalnego koryta;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym wycinkę wartościowego drzewostanu;
- 4) obowiązuje zachowanie pasa zieleni wysokiej wzdłuż ciekę Żołnierska Struga z dopuszczeniem uzupełnień w postaci drzew i krzewów; z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu ciekę zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciekę Żołnierska Struga na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) proponuje się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 20 000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 100 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6031.KD.G):
 - a) odnoszący się do pasa terenu o szerokości min. 100 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczających drogi D.D.6031.KD.G,
 - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6033.KD.L, D.D.6035.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 o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 3 miejsca postojowe / 100 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.D.6031.KD.G, D.D.6033.KD.L, D.D.6035.KD.L;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV.

§ 28. Teren elementarny D.D.6022. U,P,S,E,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa, składy, stacje transformatorowe oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chełszczaça i ciek Żołnierska Struga;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła,
 - e) hotelarstwa i gastronomii;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany ich naturalnego koryta;
- 4) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieków zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania Autostrady A6 wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych: w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6;
- 8) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 6 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.D.6035.KD.L:
 - a) odnoszący się do pasa terenu o szerokości min. 50 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczających drogę D.D.6035.KD.L,
 - b) zawarty w przedziale od 65° do 115°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6035.KD.L, D.D.6039.KD.D, D.D.6040.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 o powierzchni sprzedaży do 2000 m²: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - e) biura: 3 miejsca postojowe / 100 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.D.6033.KD.L, D.D.6035.KD.L, D.D.6039.KD.D, D.D.6040.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15;
- 4) stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15.

§ 29. Teren elementarny D.D.6023.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 4) zakazuje się:
 - a) umacniania brzegów cieku i zmiany jego naturalnego koryta,
 - b) przegradzania cieku,
 - c) przerwania drożności ciągu ekologicznego;
- 5) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 6) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych oznaczonych na rysunku planu (łęg jesionowo-olszowy) oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

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

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

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6035.KD.L, D.D.6040.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, remont, likwidację i przeniesienie w teren D.W.6030.KD.A sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 30. Teren elementarny D.W.6024.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła,
 - e) hotelarstwa i gastronomii;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się działalność rzemieślniczą produkcyjno – usługową;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 7) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania Autostrady A6 wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych: w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6;
- 8) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego (D.W.6030.KD.A): 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.W.6030.KD.A) zawarty w przedziale 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.W.6034.KD.L;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 5 użytkowników,
 - d) biura: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - e) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;

- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: nie określa się;
 - b) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - c) obiekty rekreacyjno-sportowe: 1 miejsce postojowe / 10 użytkowników,
 - d) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - e) 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 terenie D.W.6034.KD.L;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych w korytarzu technicznym 1.IT oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15.

§ 31. Teren elementarny D.W.6025.U,E,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, stacje transformatorowe oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chełszcząca;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła,
 - e) hotelarstwa i gastronomii;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się działalność rzemieślniczą produkcyjno – usługową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, kamień), bez możliwości zmiany jego naturalnego koryta;
- 4) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania Autostrady A6 wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących lub wbudowanych: w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6;
- 8) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem upraw polowych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24 – do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego D.W.6030.KD.A: 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego D.W.6030.KD.A:
 - a) odnoszący się do pasa terenu o szerokości min. 100 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczających autostradę D.W.6030.KD.A,
 - b) zawarty w przedziale 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulic: D.W.6034.KD.L, D.W.6041.KD.D;
- 2) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) rzemiosło usługowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi różne: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) sklepy: nie określa się,
 - b) rzemiosło usługowe: nie określa się,
 - c) biura: 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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.6034.KD.L, D.W.6041.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15;
- 4) stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15.

§ 32. Teren elementarny D.D.6026.ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chęlszczaça;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90 %;
- 3) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 4) zakazuje się umacniania brzegów cieku i zmiany jej naturalnego koryta;
- 5) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.

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

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

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulic: D.W.6041.KD.D, ul. Tczewskiej, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu.

§ 33. Teren elementarny D.D.6027.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 30 %;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 3;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszo-rowerowy określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0 do 81,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego 3,5 m;
- 2) powiązanie z chodnikiem i ścieżką rowerową ulicy D.D.6031.KD.G w terenie D.W.6030.KD.A w rejonie węzła;
- 3) połączenie z chodnikiem i ścieżką rowerową ulicy D.D.6032.KD.Z.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 15.

§ 34. Teren elementarny D.D.6028.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszo-rowerowy określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,8 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obowiązuje przekrój: minimalna szerokość ciągu pieszo-rowerowego 5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 35. Teren elementarny D.D.6029.KS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i stacja transformatorowa;

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 5 %;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 5 %;
- 3) budynek stacji transformatorowej kryty dachem stromym czterospadowym;
- 4) maksymalna wysokość budynku stacji transformatorowej 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem tymczasowych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulic: D.D.6035.KD.L, D.D.6040.KD.D.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

§ 36. Teren elementarny D.W.6030.KD.A

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – autostrada;
- 2) na terenie 1.IT ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wzdłuż autostrady ustala się wprowadzenie ogrodzeń chroniących zwierzęta leśne i domowe przed wtargnięciem na drogę;
- 2) nakazuje się realizację przepustów umożliwiających swobodne przemieszczanie się zwierząt.

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

zakazuje się zagospodarowania nie związanego z funkcją drogową; ustalenie nie dotyczy uzbrojenia terenu wymienionego w ust. 6.

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 33,3 m do 60,0 m, w obszarze węzła z D.D.6031.KD.G – do 309,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu;
- 2) skrzyżowanie z ulicą D.D.6031.KD.G w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym autostrady;
- 3) włączenie ulicy D.D.6032.KD.Z na skrzyżowaniu łącznicy z ulicą D.D.6031.KD.G;
- 4) powiązanie terenu D.D.6027.KPR z chodnikiem i ścieżką rowerową ulicy D.D.6031.KD.G w rejonie węzła;
- 5) ścieżka rowerowa w ciągu ulic D.D.6031.KD.G i wschodniego odcinka ul. Tczewskiej, położonego poza granicami planu, w drugim poziomie (nad autostradą);

- 6) przejazd drogowy w ciągu projektowanych ulic D.D.6033.KD.L i D.W.6034.KD.L w drugim poziomie (nad autostradą).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 3) przepusty drogowe o średnicy 0,6 - 1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w ciągu ulic: D.D.6033.KD.L, D.W.6034.KD.L poprowadzonych nad lub pod autostradą na terenie oznaczonym symbolem 1.IT;
- 6) dopuszcza się na potrzeby węzła drogowego „Tczewska” lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV oraz linii kablowej 0,4 kV.

§ 37. Teren elementarny D.D.6031.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w rejonie przekroczenia ciek Żołnierska Struga nakazuje się realizację przepustu ekologicznego, poprzez wykorzystanie terenu pod obiektem mostowym/wiaduktem nad doliną ciek do powiązań ekologicznych terenów leśnych po obu stronach drogi, w tym umożliwiającego migrację zwierząt;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym wycinkę wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją drogi;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 3.

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 41,0 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 38. Teren elementarny D.D.6032.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:

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 3.

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 16,0 m do 51,2 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) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) przepust drogowy na cieku Żołnierska Struga - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 5) słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią napowietrzną 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 6) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej.

§ 39. Teren elementarny D.D.6033.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym wycinkę wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją drogi.

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

ustala się ścieżki rowerowe 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 19,1 m do 32,3 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;
- 3) połączenie z ulicą D.W.6034.KD.L przejazdem drogowym nad autostradą.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację przepustu drogowego na ciekach: Chełszcząca, Żołnierska Struga;

- 5) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 40. Teren elementarny D.W.6034.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:

ustala się ścieżki rowerowe 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 20,0 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.
- 3) połączenie z ulicą D.D.6033.KD.L przejazdem drogowym nad autostradą.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 41. Teren elementarny D.D.6035.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:

ustala się ścieżki rowerowe 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 20,0 m do 26,4 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) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację przepustu drogowego na ciekach: Chęlszcza, Żołnierska Struga.

§ 42. Teren elementarny D.D.6036.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:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;

2) na końcowym odcinku ulicy plac 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 16,8 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym.

§ 43. Teren elementarny D.D.6037.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) wzdłuż terenu D.D.6013.ZL nakazuje się realizację pasa przeciwpożarowego szerokości 10 m.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) istniejący przejazd kolejowy w ciągu ul. Zdrowej do likwidacji;
- 3) 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 30,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 2) obiekt mostowy na cieku Chełszcząca – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) przepust drogowy na cieku Żołnierska Struga - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 44. Teren elementarny D.D.6038.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:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) 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 15,0 m do 22,0 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, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 45. Teren elementarny D.D.6039.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:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) 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 15,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 46. Teren elementarny D.D.6040.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) wzdłuż terenu D.D.6023.ZL,WS nakazuje się realizację pasa przeciwpożarowego szerokości 10 m.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) 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 15,0 m do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się realizację przepustu drogowego na cieku Żołnierska Struga.

§ 47. Teren elementarny D.W.6041.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) wzdłuż terenu D.W.6026.ZL,WS nakazuje się realizację pasa przeciwpożarowego szerokości 10 m.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) 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 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację przepustu drogowego na cieku Chełszczęca.

§ 48. Teren elementarny D.D.6042.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:

- 1) istniejąca nawierzchnia jezdni z kostki bazaltowej – do zachowania;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

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 13,2 m do 14,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) realizacja chodnika po północnej stronie jezdni;
- 3) po stronie południowej dopuszcza się realizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, usytuowanych przy krawędzi jezdni.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci: gazowej, elektroenergetycznej.

§ 49. Teren elementarny D.D.6043.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:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24;
- 2) 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 15,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 50. Teren elementarny D.D.6044.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50 %;
- 3) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 4) maksymalna wysokość budynku 4,0 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy D.D.6043.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 51. Teren elementarny D.D.6045.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 50 %;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) maksymalna wysokość budynku 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działki pod stację transformatorową.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy D.D.6037.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 52. Teren elementarny D.D.6046.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:

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego poza elementami zagospodarowania wynikającymi z etapowania inwestycji i z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

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 15,0 m do 58,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację przepustu drogowego na cieku Chełszcząca;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 53. Teren elementarny D.D.6047.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazyny, składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) utrzymania ruchu, logistyki, transportu, telekomunikacji;
 - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) rzemiosła;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%;
- 2) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 15.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów technicznych – 106 m npm, w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 27;

- 4) budynki kryte dachami o parametrach dowolnych;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) realizację zabudowy kubaturowej dopuszcza się na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 7) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 24.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 20 000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego (D.D.6046.KD.D): 100 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.D.6046.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy D.D.6046.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.D.6046.KD.D, D.D.6028.KPR, D.D.6017.MW,MN,U,E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci inżynierskich w terenie D.D.6047.U,P,S;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex”.

§ 54. Teren elementarny D.W.6048.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) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenie elementarnym: 90%.
- 3) 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.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługę terenu realizuje się z ulicy D.W.6034.KD.L poprzez teren lasu położonego poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zakaz prowadzenia sieci i lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 55. 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: D.D.6015.U,WS, D.D.6018.U,P,S,WS, D.D.6019.U,P,S, D.D.6020.U,P,S,WS, D.D.6022.U,P,S,WS i D.D.6047.U,P,S;
- 2) 0% dla gruntów komunalnych na ww. terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 56. 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) zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WRiOŚ-IV-EN-6140-11/10 z dnia 30 września 2010 r. na przeznaczenie na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz” gruntów leśnych stanowiących własność komunalną miasta Szczecin na cele dróg publicznych, terenu usług oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) Decyzja Ministra Środowiska

§ 57. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

- 1) zmiana D.18 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalona uchwałą XLIII/539/98 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 dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych, (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 06 kwietnia 1998 r. Nr 6, poz. 54);
- 2) zmiana K.01 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalona uchwałą Nr XLIII/539/98 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 dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych, (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 06 kwietnia 1998 r. Nr 6, poz. 54);

- 3) zmiana D.96 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalona uchwałą Nr XVI/535/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 19 stycznia 2000 r. Nr 5, poz. 46);
- 4) zmiana K.74 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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).

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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