

**UCHWAŁA ...../..... /22**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/478/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 112,18 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – południowy brzeg ciekłu Chęlszcza;
- 2) od wschodu – zachodni brzeg ciekłu Żołnierska Struga;
- 3) od południa – teren linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście (do ul. Zdrowej), skraj lasu na południe od ul. Zdrowej i ul. Goleniowskiej, droga na zakończeniu ul. Nysy, ul. Notecka, zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”), teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzeznaczna);
- 4) od zachodu – teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzeznaczna), zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”).

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

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji, składów, magazynów, tereny ogrodów działkowych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3.1. Rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik Nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;

- 2) D – symbol osiedla Dąbie;
- 3) 4001 ÷ 4045 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) U - teren zabudowy usługowej,
  - c) ZD - teren ogrodów działkowych,
  - d) ZL - teren lasu,
  - e) ZP - teren zieleni,
  - f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - g) IT - teren wału przeciwpowodziowego,
  - h) E - teren stacji transformatorowej,
  - i) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
  - j) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
  - k) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - l) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - m) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - n) KDW - teren drogi wewnętrznej.
- 5) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.ZP.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **brzeg naturalny**  – obszar przy linii brzegu kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3)  **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)**  – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślin w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5)  **dach stromy**  – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju

- krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydroformnia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
  - 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
  - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
  - 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
  - 11) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
  - 12) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
  - 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
  - 14) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym do powierzchni zabudowy:
    - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
    - b) nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
    - c) nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
  - 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
  - 16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza stara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) parkingów dla samochodów ciężarowych, z wyłączeniem terenów elementarnych D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4021.U, D.D.4022.U, D.D.4023.U;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar planu od północy graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) na terenach zabudowy usługowej (U) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4005.MN,U, D.D.4006.MN,U, D.D.4007.MN,U, D.D.4008.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4002.ZD, D.D.4010.ZD, D.D.4024.ZD obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4001.U, D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4018.U, D.D.4021.U, D.D.4022.U, D.D.4023.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 12) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pyłących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 13) na zabudowanych działkach, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jej utrzymanie oraz pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub zagospodarowania terenu.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 2) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziomem morza;
- 3) część obszaru planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
  - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - b) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 4) na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
  - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,

- b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) związanego z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży bez obiektów kubaturowych (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), trwającej kilka dni,
  - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w budynkach usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wzdłuż kanałów wodnych i cieków: Żołnierska Struga i Chełszczaça zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału lub cieków (z wyłączeniem realizacji wałów przeciwpowodziowych);
- 10) dopuszcza się przebudowę, regulację, likwidację oraz kanalizację rowów i kanałów wodnych, z wyłączeniem likwidacji lub kanalizacji kanałów w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 12 m (po 6 m po obu stronach osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - b) 4 m (po 2 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 12) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m, szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) 0,5 m dla sieci cieplnej od skrajni rury po obu stronach,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 14) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 15) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
  - c) sieci cieplnej – 1,5 m;
- 16) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące oraz planowane ulice położone w obszarze planu: Irydową, tzw. Trasę Nowoprzestrzenną – planowaną drogę klasy Z, Goleniowską, Lubczyńską;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 5 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/ hotel	1,5 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp /5 zatrudnionych	0	0
5.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
6.	Przychodnie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Obiekty dydaktyczne, sale konferencyjne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/80 korzystających jednocześnie
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1,25 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
9.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11.	Biura, urzędy	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
12.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/250 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej

14.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness itp.)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
18.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	0	0
19.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
20.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
21.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
23.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
24.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
25.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogrodki gastronomiczne itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu



budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojeżdż i dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie o którym mowa w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika wyłącznie o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) w terenach elementarnych o funkcji MN,U i ZD dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
- c) wykorzystanie biogazu i biomasy dopuszcza się wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny;
- d) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:
  - o funkcji U jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu
  - o funkcji MN,U jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny D.D.4001.U – powierzchnia 0,286 ha**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) usługi handlu dopuszcza się w lokalach o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Jeziornej położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

##### **§ 8. Teren elementarny D.D.4002.ZD – powierzchnia 35,021 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%;
- 3) ustala się zachowanie kanału wodnego, dla którego obowiązuje:
  - a) zakaz kanalizacji, zasypywania i zabudowy,
  - b) utrzymanie brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku administracyjno-socjalnego: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;
- 5) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację dwóch budynków administracyjno-socjalnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się realizację mostów i kładek nad kanałem wodnym, umożliwiających piesze i pieszo-rowerowe połączenie terenów po obu stronach kanału;
- 8) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z jezdni dodatkowej usytuowanej w terenie D.D.4026.KD.Z, z terenu D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów: D.D.4003.IT, D.D.4004.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowej, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

## **§ 9. Teren elementarny D.D.4003.IT – powierzchnia 0,535 ha.**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
  - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
  - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4001.U i D.D.4002.ZD;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Jeziornej położonej poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4034.KD.D poprzez teren D.D.4002.ZD;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej;
- 4) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

**§ 10. Teren elementarny D.D.4004.IT – powierzchnia 1,029 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, średniej i niskiej z gatunków rodzimych, o szerokości 5 m, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
  - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
  - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4002.ZD i D.D.4005.MN,U,
  - d) ścieżki pieszej, łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej, wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4006.MN,U i D.D.4007.MN,U,
  - e) dojazdu do obsługi terenu elementarnego D.D.4009.WS wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4008.MN,U;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4033.KD.D (ul. Jordana), D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4034.KD.D poprzez teren D.D.4002.ZD;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4009.WS;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w ciągu terenów elementarnych: D.D.4033.KD.D, D.D.4034.KD.D i D.D.4035.KD.D;
- 6) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

**§ 11. Teren elementarny D.D.4005.MN,U – powierzchnia 0,096 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
  - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4033.KD.D (ul. Jordana);

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

## **§ 12. Teren elementarny D.D.4006.MN,U – powierzchnia 1,851 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
  - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

## **§ 13. Teren elementarny D.D.4007.MN,U – powierzchnia 1,801 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
  - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 14. Teren elementarny D.D.4008.MN,U – powierzchnia 0,791 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem usług.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu:
  - a) mieszkaniowej, usługowej: 9,5 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych: 4 m;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego (wolno stojącego, wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego) na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o łącznej powierzchni całkowitej usług do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) lub D.D.4039.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 15. Teren elementarny D.D.4009.WS – powierzchnia 0,387 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (kanał wodny).

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się zachowanie kanału wodnego, dla którego obowiązuje:
  - a) zakaz kanalizacji, zasypywania i zabudowy,
  - b) utrzymanie brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych;
- 2) wzdłuż zachodniego brzegu kanału wodnego zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału;
- 3) dopuszcza się realizację mostu lub kładki nad kanałem wodnym, umożliwiających połączenie trasy rowerowej w terenach elementarnych D.D.4004.IT i D.D.4011.IT;
- 4) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4008.MN,U dopuszcza się realizację ścieżki pieszej o nawierzchni przepuszczalnej, łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) poprzez teren D.D.4004.IT lub D.D.4039.KDW;

- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej.

**§ 16. Teren elementarny D.D.4010.ZD – powierzchnia 3,518 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%.

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

- 1) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4039.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 17. Teren elementarny D.D.4011.IT – powierzchnia 1,409 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
- 2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, średniej i niskiej z gatunków rodzimych, o szerokości 5 m, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem realizacji:
  - a) trasy rowerowej po koronie wału przeciwpowodziowego,
  - b) obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
  - c) drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4010.ZD i D.D.4012.U;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4040.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów: D.D.4036.KD.D poprzez D.D.4012.U, D.D.4039.KDW poprzez D.D.4010.ZD lub D.D.4040.KDW poprzez D.D.4013.U;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w ciągu terenu elementarnego D.D.4040.KDW;
- 6) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

**§ 18. Teren elementarny D.D.4012.U – powierzchnia 16,610 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: teren zieleni.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 90%;
- 4) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4025.KD.G (ul. Irydowa, Rondo Gryfa), D.D.4026.KD.Z i D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska), oznaczonego na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
  - a) ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką,
  - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej,
  - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy i miejsc postojowych dla samochodów,
  - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 30 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4036.KD.D, D.D.4037.KD.D lub D.D.4040.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

## **§ 19. Teren elementarny D.D.4013.U – powierzchnia 3,158 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) w granicach Systemu Zieleni Miejskiej: 50%,
  - b) poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4037.KD.D lub D.D.4040.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4011.IT;



- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5.

**§ 20. Teren elementarny D.D.4014.U – powierzchnia 0,417 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4038.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

**§ 21. Teren elementarny D.D.4015.U – powierzchnia 3,767 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4029.KD.L lub D.D.4038.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu elementarnego D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i kolektorów deszczowych.

**§ 22. Teren elementarny D.D.4016.U – powierzchnia 3,988 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;

- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub D.D.4029.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 23. Teren elementarny D.D.4017.U – powierzchnia 1,046 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego;
- 6) budynki sytuowane w odległości od granicy obszaru kolejowego lub od osi skrajnego toru kolejowego mniejszej niż dopuszczona w przepisach odrębnych realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:
  - a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
  - b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
  - c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej studni ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu.

### **§ 24. Teren elementarny D.D.4018.U – powierzchnia 0,248 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej studni ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu.

**§ 25. Teren elementarny D.D.4019.ZL – powierzchnia 2,411 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: las.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.
- 3) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: D.D.4038 KD.D lub D.D.4041.KDW;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

**§ 26. Teren elementarny D.D.4020.ZL – powierzchnia 0,894 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: las.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.
- 3) część obszaru objęta strefą ochronną, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4042.KDW (ul. Zdrowa);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) poprzez teren D.D.4021.U;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

**§ 27. Teren elementarny D.D.4021.U – powierzchnia 1,169 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) poprzez istniejący zjazd;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu D.D.4020.ZL;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

**§ 28. Teren elementarny D.D.4022.U – powierzchnia 7,348 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: teren zieleni.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 90%;
- 3) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4025.KD.G (Rondo Gryfa), D.D.4026.KD.Z i częściowo D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska), oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
  - a) ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką,
  - b) dopuszcza się realizację ciągów pieszych o nawierzchni wodoprzepuszczalnej,
  - c) zakazuje się lokalizacji zabudowy i miejsc postojowych dla samochodów,
  - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 30 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4031.KD.L lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 29. Teren elementarny D.D.4023.U – powierzchnia 0,359 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się produkcję, składy, magazyny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

#### **§ 30. Teren elementarny D.D.4024.ZD – powierzchnia 5,601 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 80%.

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

- 1) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m;
- 5) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oznaczony na rysunku planu; zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi o charakterze stałym, realizacji infrastruktury technicznej (z wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się użytkowanie terenu na cele określone w ust. 1 oraz likwidację obszaru rezerwy lub zmianę jego granic po wykreśleniu z ewidencji.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) lub D.D.4032.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

#### **§ 31. Teren elementarny D.D.4025.KD.G (ul. Irydowa, Rondo Gryfa) – pow. 2,356 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 44,5 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi przyległego terenu;
- 5) przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 8) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

#### **§ 32. Teren elementarny D.D.4026.KD.Z – powierzchnia 7,202 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew po obu stronach ulicy.

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

- 1) w miejscach przekroczenia kanałów wodnych, przebiegających w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS, obowiązuje realizacja przepustów lub mostów o świetle umożliwiającym przemieszczanie się małych zwierząt;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46 m n.p.m.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,5 m;
- 2) ustala się – z zastrzeżeniem pkt 3 przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;
- 3) wzdłuż ulicy po jej południowej stronie, na odcinku od zachodniej granicy planu do terenu elementarnego D.D.4002.ZD obowiązuje lokalizacja jezdni dodatkowej do obsługi przyległego terenu;
- 4) na odcinku od kanału wodnego w terenie elementarnym D.D.4002.ZD do ul. Kraszewskiego oraz na odcinku przyległym do terenu D.D.4039.KDW dopuszcza się chodnik tylko po południowej stronie ulicy;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami głównymi ulicy;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora sanitarnego;
- 8) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub ich budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 9) ustala się realizację przepustów lub mostów na kanałach wodnych;
- 10) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 33. Teren elementarny D.D.4027.KD.Z (ul. Goleniowska) – powierzchnia 0,918 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 24,1 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 34. Teren elementarny D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska) – powierzchnia 1,662 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 25,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na odcinku od D.D.4025.KD.G do skrzyżowania z D.D.4038.KD.D dopuszcza się przekrój ulicy: dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

#### **§ 35. Teren elementarny D.D.4029.KD.L – powierzchnia 0,98 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 18 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **§ 36. Teren elementarny D.D.4030.KD.L (ul. Notecka) – powierzchnia 0,568 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów sanitarnych, deszczowego i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

#### **§ 37. Teren elementarny D.D.4031.KD.L – powierzchnia 0,085 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna (część pasa drogowego drogi publicznej – ulicy lokalnej).

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,5 m;
- 2) ustala się przekrój w granicach planu: jezdnia, chodnik;
- 3) ulica stanowi fragment trasy rowerowej;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

**§ 38. Teren elementarny D.D.4032.KD.L – powierzchnia 0,554 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

**§ 39. Teren elementarny D.D.4033.KD.D (ul. Jordana) – powierzchnia 0,22 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

**§ 40. Teren elementarny D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska) – powierzchnia 1,061 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

**§ 41. Teren elementarny D.D.4035.KD.D (ul. Kraszewskiego) – powierzchnia 0,165 ha**



### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,5 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

## **§ 42. Teren elementarny D.D.4036.KD.D – powierzchnia 0,132 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 43. Teren elementarny D.D.4037.KD.D – powierzchnia 0,635 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17,7 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 44. Teren elementarny D.D.4038.KD.D – pow. 1,323 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 100 m n.p.m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,2 m;

- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zbiornika retencyjnego wraz z pompownią wód opadowych;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) ustala się lokalizację studni awaryjnej o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

**§ 45. Teren elementarny D.D.4039.KDW – powierzchnia 0,209 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) w miejscu przekroczenia kanału wodnego obowiązuje realizacja przepustu lub mostu o świetle umożliwiającym przemieszczanie się małych zwierząt;
- 2) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 70 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) na odcinku drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m obowiązuje realizacja zatoki postojowej dla samochodów osobowych do obsługi ogrodów działkowych w terenie elementarnym D.D.4010.ZD;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 7) ustala się realizację przepustu lub mostu na kanale wodnym.

**§ 46. Teren elementarny D.D.4040.KDW – powierzchnia 0,219 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 47. Teren elementarny D.D.4041.KDW – powierzchnia 0,051 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 120 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,8 m;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5.

**§ 48. Teren elementarny D.D.4042.KDW** (ul. Zdrowa) – powierzchnia 0,056 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 90 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7 m;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

**§ 49. Teren elementarny D.D.4043.E** – powierzchnia 0,015 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu: 4,5 m;
- 2) budynek kryty dachem stromym;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 60 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4034.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 50. Teren elementarny D.D.4044.E** – powierzchnia 0,018 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu: 4,5 m;
- 2) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 3) maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 80 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4030.KD.L (ul. Notecka);
- 2) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu lub jej budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont linii.

**§ 51. Teren elementarny D.D.4045.KPS** – powierzchnia 0,009 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 110 m n.p.m.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.D.4028.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 53.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna 2” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna”, uchwalony uchwałą Nr XIII/293/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 2 lutego 2012 r. poz. 240).

**§ 54.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 55.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.