

UCHWAŁA NR/23
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca 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, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 poz. 2747 zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1086/22 z dnia 24 maja 2022 r. Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca 2” w Szczecinie oraz 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 „Trzebusz – Chęlszczyca 2” na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 179,8 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000 i 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: usług, produkcji, składów, magazynów, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wód powierzchniowych, lasów, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca 2” w Szczecinie, w skali 1:2000 i 1:1000 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.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów,
- 5) I – teren infrastruktury technicznej;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) L – teren lasu;
- 8) teren komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDG – teren drogi głównej;
 - b) KDL – teren drogi lokalnej;
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbol wydzieleni wewnętrznych w planie: 3.1U-P, 3.2U-P, 3.3KR, 4.1U-P, 4.2U-P, 4.3KR, 5.1U-P, 1.1I, 5.1I, 2.1WS.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne sformułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. 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 roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o prze-kroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 5) **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, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, 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 parteru, przy czym:
 - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
- b) do powierzchni zabudowy 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 parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **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;
- 14) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – 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;
- 15) **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;
- 16) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 17) **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 wysokości 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 szara, 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;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych;
- 2) na terenach elementarnych przeznaczonych na funkcję U-P dopuszcza się infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) magazynowania i produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu w granicach terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MN, 1L, 2L, ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 7) dla cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MN, 2MN, 3MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW, 2MW, 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 10) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 12) zakazuje się prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób niezorganizowany.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków – budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Słupskiej 4, 5 oraz willa przy ul. Słupskiej 69, dla których:
 - a) obowiązuje utrzymanie kształtu bryły, kompozycji obiektu i szerokości elewacji frontowej,
 - b) obowiązuje utrzymanie kształtu dachu stromeego, zakazuje się nadbudowy obiektu,
 - c) dopuszcza doświetlenie poddaszy od strony elewacji frontowych i bocznych wyłącznie poprzez okna połaciowe;

- d) obowiązuje utrzymanie kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej i bocznych,
- e) obowiązuje utrzymanie i/lub odtworzenie materiałów wykończenia elewacji,
- f) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 3) na obszarze planu w terenie elementarnym 1L występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Wolińskiej.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

| Lp. | Obiekt lub teren | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|-----|--|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Budynki mieszkalne jednorodzinne | 2 mp / 1 lokal mieszkalny | 0 | 0 |
| 2 | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1 mp / 1 lokal mieszkalny | 1 mp / 50 lokali mieszkalnych | 1 mp / 2 lokale mieszkalne |
| 3 | Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne) | 2 mp / 1 lokal mieszkalny | 0 | 0 |
| 4 | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | 2 mp / 25 dzieci | 1 mp / obiekt | 2 mp / 25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp / obiekt |
| 5 | Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria | 2 mp / 1 gabinet | 1 mp / 5 gabinetów | 1 mp / 5 gabinetów |
| 6 | Obiekty dydaktyczne | 1 mp / 10 uczniów przebywających jednocześnie | 1 mp / 100 uczniów przebywających jednocześnie | 1 mp / 10 uczniów przebywających jednocześnie |
| 7 | Placówki opiekuńczo-wychowawcze | 1 mp / 5 zatrudnionych** | 0 | 0 |
| 8 | Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² | 1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 100 m ² pow. sprzedaży |
| 9 | Hale targowe | 1 mp / 100 m ² pow. całkowitej | 1 mp / halę targową | 1 mp / 100 m ² pow. całkowitej |
| 10 | Obiekty ekspozycyjno-handlowe | 1 mp / 50 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / obiekt | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* |
| 11 | Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp / 50 m ² pow. całkowitej |

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| 12 | Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness) | 1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie | 1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie | 1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie |
| 13 | Place składowe, hurtownie, magazyny, obiekty logistyczne | 1 mp / 10 zatrudnionych** | 1 mp / 100 zatrudnionych** | 1 mp / 400 zatrudnionych** |
| 14 | Zakłady produkcyjne | 1 mp / 5 zatrudnionych** | 1 mp / 100 zatrudnionych** | 1 mp / 300 zatrudnionych** |
| 15 | Warsztaty mechaniki pojazdowej | 3 mp / 1 stanowisko | 0 | 0 |
| 16 | Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych) | 5 mp / 1 obiekt i 2 mp / sklep | 0 | 0 |
| 17 | Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty) | 2 mp / 1 stanowisko | 0 | 0 |
| 18 | Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp. | 2 mp / 1 stanowisko | 0 | 0 |
| 19 | Usługi pozostałe | 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* |
| 20 | Hotele pracownicze | 1 mp / 5 łóżek | 1 mp / obiekt | 1 mp / 5 łóżek |

* 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.

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- c) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) na parkingach naziemnych, dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami postojowymi, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% powierzchni całego parkingu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; nie dotyczy budynków o wysokości do 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 9) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w terenach bezpośrednio przylegających do terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 11) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;
- 12) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 13) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią aktualnych w dniu uchwalenia planu;

- 14) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 15) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej, o szerokości:
 - a) 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 16) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wyjazd z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
 - a) drogę publiczną klasy głównej 1KDG (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - c) drogę publiczną klasy lokalnej 2KDL – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławociesz – Zduńowo przejazdem drogowym nad drogą krajową nr A6;
- 2) ustala się rozbudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi;
- 5) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów i wydzieleń wewnętrznych o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie 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 (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury

- technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej oraz wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub kanałów i rowów wodnych;
- 7) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieków: Żołnierska Struga i Chęszcza oraz kanałów i rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków, kanałów i rowów wodnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanałów i rowów wodnych; dopuszcza się zmianę przebiegu lub kanalizację rowów i kanałów wodnych w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energią elektryczną, ciepło i chłód;
- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem lit. e,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie biogazu i biomasy wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U-P, do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny;
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika,
 - d) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika (o mocy do 500 kW) wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U-P,
 - e) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U-P, w tym jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 14) 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 z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 17) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.
- 7. 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 nie wystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1MN – powierzchnia 0,71 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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 mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 3.3KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 6. Teren elementarny 2MN – powierzchnia 1,92 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 4.3KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 7. Teren elementarny 3MN – powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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 mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych, budynku przy ul. Słupskiej 69, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia w § 4 ust. 3;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD (ul. Słupska);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 8. Teren elementarny 1MW – powierzchnia 1,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 5) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 8) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach istniejących budynkach mieszkalnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe wyłącznie od strony elewacji tylnych;
- 10) dla obiektów o wartościach zabytkowych, budynków przy ul. Słupskiej 4, 5 oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia w § 4 ust. 3 pkt 2;
- 12) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD (ul. Słupska);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 2MW – powierzchnia 1,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;

- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych z odrębnym wejściem;
- 7) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 8) dla nowej zabudowy obowiązuje:
 - a) nawiązanie do rozwiązań architektonicznych istniejącej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Słupskiej,
 - b) zespół zabudowy zintegrowany z istniejącą kompozycją – kontynuacja układu wnętrza z zielenią urządzoną, w tym zielenią wysoką,
 - c) realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 6KDD (ul. Słupska) lub 7KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 10. Teren elementarny 1MW-U – powierzchnia 0,73ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 8) teren objęty terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 5.2KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 1U-P – powierzchnia 13,55 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD (ul. Tytanowa) lub 3KDD (ul. Kadmowa);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 12. Teren elementarny 2U-P – powierzchnia 1,93 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL (ul. Uranowa) lub 1KDD (ul. Magnezowa);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 3U-P – powierzchnia 6,45 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.2U-P: teren usługi i produkcji z dopuszczeniem mieszkania funkcyjnego i budynku administracyjno-socjalnego;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.3KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) na działkach nr 10/5 i 12/3 obr. 4806 wzdłuż granicy terenu elementarnego 1MN obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 20 m.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 25 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 3.1U-P: 15 m; w wydzieleniu wewnętrznym 3.2U-P: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 3.3KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdnia;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;

- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 10) w wydzieleniu wewnętrznym 3.2U-P dopuszcza się realizację maksymalnie 2 mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL (ul. Uranowa) lub 1KDD (ul. Magnezowa i ul. Wolińska);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.
- 4) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych w wydzieleniu wewnętrznym 3.1.U-P (o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu) oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z nią związanych.

§ 14. Teren elementarny 4U-P – powierzchnia 12,43 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.2U-P: teren usługi i produkcji z dopuszczeniem mieszkania funkcyjnego i budynku administracyjno-socjalnego;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.3KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) na działkach nr 15, 16 i 17 obr. 4806 wzdłuż granicy terenu elementarnego 2MN obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 20 m.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 25 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 4.1U-P: 15 m; w wydzieleniu wewnętrznym 4.2U-P: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 4.3KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdnia;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 4.2U-P dopuszcza się realizację maksymalnie 2 mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD (ul. Wolińska) lub z 2KDL (ul. Śnieżna);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 15. Teren elementarny 5U-P – powierzchnia 20,30 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.II: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.2KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 15% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 25% w wydzieleniu wewnętrznym 5.1U-P;

2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) 25 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 15 m w wydzieleniu wewnętrznym 5.1U-P;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego 5.2KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdni;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) zabudowę i zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 9) część terenu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 1KDD (ul. Wolińska), 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 5.1I, oznaczonym na rysunku planu ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 16. Teren elementarny 6U-P – powierzchnia 26,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) zabudowę i zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa), 4KDD lub 2KDL poprzez 6WS;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 17. Teren elementarny 7U-P – powierzchnia 0,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: 1KDL (ul. Cynkowej) lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 18. Teren elementarny 8U-P – powierzchnia 16,73 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 2KDL (ul. Uranowa);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 19. Teren elementarny 9U-P – powierzchnia 0,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 10U-P – powierzchnia 13,76 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: 1KDL lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Teren elementarny 11U-P – powierzchnia 7,84 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) teren objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 7) teren objęty terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD (ul. Wolińska) lub 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych (o proponowanej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu) oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z nią związanych.

§ 22. Tereny elementarne:

1I – powierzchnia 0,01 ha;

2I – powierzchnia 0,19 ha;

3I – powierzchnia 0,22 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dla terenów: 2I i 3I, ustala się zieleń niską na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach;
- 2) część terenów: 1I i 2I, objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 3) teren 2I objęty terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenów: 1I i 2I z terenu 1KDD (ul. Wolińska);
 - b) dla terenu 3I z terenu 1KDL;
- 2) w terenie 1I:
 - a) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 3) w terenie 2I:
 - a) ustala się realizację zbiornika retencyjnego oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dla jego obsługi,
 - b) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) w terenie 3I:
 - a) ustala się realizację zbiornika retencyjnego oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dla jego obsługi,
 - b) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z nią związanych,

c) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 23. Tereny elementarne:

1WS – powierzchnia 0,22 ha;

2WS – powierzchnia 0,34 ha;

3WS – powierzchnia 0,11 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90 %.

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

Część terenu 1WS objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1WS z terenów: 2KDL lub 1KDD (ul. Wolińska),
 - b) terenu 2WS z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 2KDL,
 - c) terenu 3WS z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 4 KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę 1WS, 2WS, 3WS z przyległych terenów elementarnych;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 24. Tereny elementarne:

4WS – powierzchnia 0,50 ha;

5WS – powierzchnia 0,10 ha;

6WS – powierzchnia 0,62 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Chełszcząca.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%.

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

- 1) część terenu 4WS objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu;
- 2) część terenów: 4WS, 5WS i 6WS, położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) w terenie 6WS zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 4WS z terenów: 1KDD (ul. Wolińska) lub 5KDD,
 - b) terenów: 5WS i 6WS, z terenu 2KDL;
- 2) dopuszcza się obsługę 4WS, 5WS, 6WS z przyległych terenów elementarnych;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 4WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 5WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie 6WS:
 - a) występują kolektory deszczowe,
 - b) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 25. Tereny elementarne:

1L – powierzchnia 6,30 ha;

2L – powierzchnia 26,22 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.II: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w terenie 2L obowiązuje ochrona i utrzymanie we właściwym stanie siedliska przyrodniczego: łąg jesionowo-olszowy (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu; w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzania lasu;
- 2) część terenu 1L objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 3) w terenie 1L obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Wolińskiej – oznaczonego na rysunku planu;
- 4) w terenie 2L zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1L z terenu 1KDD (ul. Magnezowa),
 - b) terenu 2L z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 4KDD;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1L w wydzieleniu wewnętrznym 1.II, oznaczonym na rysunku planu ustala się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) w terenie 2L w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 26. Teren elementarny 1KDG (ul. Irydowa) – powierzchnia 8,31 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi głównej.

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

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 41,6 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 4) skrzyżowanie z drogą krajową nr A6, przebiegającą poza granicami planu, w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym drogi krajowej nr A6;
- 5) przekroczenie linii kolejowej, przebiegającej poza granicami planu, w drugim poziomie;
- 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 7) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 8) w terenie występują kolektory deszczowe;
- 9) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 10) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 27. Tereny elementarne:

1KDL – (ul. Cynkowa – do terenu 2KDL) – powierzchnia 1,91 ha;

2KDL – (ul. Uranowa – ul. Śnieżna – do przejazdu nad A6) – powierzchnia 3,05 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) ustala się realizację ulicy w terenie 2KDL w obszarze 50 m od pasa drogowego drogi krajowej nr A6 łącznie z budową przejazdu drogowego nad drogą krajową nr A6 (położoną poza obszarem planu);
- 3) część terenów: 1KDL i 2KDL, położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) część terenu 2KDL objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 17,2 m,
 - b) 2KDL – minimum 18,1 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) połączenie ulicy 2KDL z przejazdem drogowym nad drogą krajową nr A6, położoną poza granicami planu;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenach: 1KDL i 2KDL, występują kolektory deszczowe;
- 6) w terenach: 1KDL i 2KDL, występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 7) w terenach: 1KDL i 2 KDL, ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 8) w terenie 2KDL w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 28. Tereny elementarne:

1KDD – (ciąg ulic: Magnezowa – Wolińska) – powierzchnia 1,85 ha;

2KDD – (ul. Tytanowa) – powierzchnia 0,37 ha;

3KDD – (ul. Kadmowa) – powierzchnia 0,46 ha;

4KDD – powierzchnia 1,21 ha;

5KDD – powierzchnia 1,02 ha;

6KDD – (ul. Słupska) – powierzchnia 0,42 ha;

7KDD – powierzchnia 0,14 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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

- 1) tereny elementarne: 1KDD i 5KDD, w części objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 2) w terenach: 4KDD i 5KDD, do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) część terenów: 1KDD i 5KDD, położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) część terenów: 1KDD i 5KDD, objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonego na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 10,0 m,
 - b) 2KDD – minimum 16,8 m,
 - c) 3KDD – minimum 18,2 m,
 - d) 4KDD – minimum 15,4 m,
 - e) 5KDD – minimum 15,0 m,
 - f) 6KDD – minimum 16,8 m,
 - g) 7KDD – minimum 13,2 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDD:

- a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) w terenie 2KDD:
- a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 6) w terenie 3KDD:
- a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 7) w terenie 4KDD:
- a) występują kolektory deszczowe,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie 5KDD:
- a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 9) w terenie 6KDD:
- a) występują kolektory deszczowe,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 10) w terenie 7KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 29. 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 terenów objętych niniejszym planem.

§ 30. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc

- 1) w całości Uchwała Nr XXXV/950/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca” (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 13 grudnia 2017 r., poz. 5265).
- 2) w części Uchwała Nr LII/1374 /10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Trzebusz” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 24 listopada 2010 r. Nr 116 poz. 2154).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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