

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2011 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) Rada Miasta Szczecin **uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/817/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 112,043 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – południowy brzeg cieku Chęlszcząca;
- 2) od północy i wschodu – zachodni brzeg cieku Żołnierska Struga;
- 3) od południa i wschodu – tereny kolejowe linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście, do ul. Zdrowej;
- 4) od południa – skraj lasu na południe od ul. Zdrowej i ul. Goleniowskiej, droga na zakończeniu ul. Nysy, ul. Notecka, wschodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”), projektowana trasa komunikacji drogowej (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna);
- 5) od zachodu – projektowana trasa komunikacji drogowej (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna), wschodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”).

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.D.4001.U,MN	pow.	0,286 ha;
2)	D.D.4002.ZD,WS,E	pow.	35,622 ha;
3)	D.D.4003.IT	pow.	0,535 ha;
4)	D.D.4004.IT,ZP	pow.	1,092 ha;
5)	D.D.4005.MN,U	pow.	0,096 ha;
6)	D.D.4006.MN,U	pow.	1,828 ha;
7)	D.D.4007.U,MN	pow.	0,217 ha;
8)	D.D.4008.MN,U	pow.	1,485 ha;
9)	D.D.4009.MN,U	pow.	0,769 ha;

10)	D.D.4010.WS,ZP	pow.	0,392 ha;
11)	D.D.4011.ZD	pow.	3,542 ha;
12)	D.D.4012.IT,ZP	pow.	1,433 ha;
13)	D.D.4013.P,U	pow.	1,399 ha;
14)	D.D.4014.P,U,E	pow.	4,741 ha;
15)	D.D.4015.P,U	pow.	3,142 ha;
16)	D.D.4016.U,P,E	pow.	6,123 ha;
17)	D.D.4017.U,P	pow.	2,969 ha;
18)	D.D.4018.KSP,U,E	pow.	0,639 ha;
19)	D.D.4019.U,P,KSP	pow.	3,823 ha;
20)	D.D.4020.U,P	pow.	3,919 ha;
21)	D.D.4021.E	pow.	0,016 ha;
22)	D.D.4022.U,P,KSP	pow.	1,041 ha;
23)	D.D.4023.U,P,E	pow.	0,253 ha;
24)	D.D.4024.ZL	pow.	2,443 ha;
25)	D.D.4025.ZL	pow.	0,899 ha;
26)	D.D.4026.U,KSP	pow.	0,750 ha;
27)	D.D.4027.U,MN	pow.	2,032 ha;
28)	D.D.4028.U,MN	pow.	0,202 ha;
29)	D.D.4029.MN,U	pow.	0,925 ha;
30)	D.D.4030.MN,U	pow.	1,494 ha;
31)	D.D.4031.MN,U	pow.	1,237 ha;
32)	D.D.4032.U,MN	pow.	0,765 ha;
33)	D.D.4033.ZD	pow.	5,365 ha;
34)	D.D.4034.KS,U	pow.	0,295 ha;
35)	D.D.4035.KD.G	pow.	2,074 ha;
36)	D.D.4036.KD.Z	pow.	6,798 ha;
37)	D.D.4037.KD.Z	pow.	1,766 ha;
38)	D.D.4038.KD.Z	pow.	1,111 ha;
39)	D.D.4039.KD.L	pow.	0,959 ha;
40)	D.D.4040.KD.L	pow.	1,527 ha;
41)	D.D.4041.KD.L	pow.	1,001 ha;
42)	D.D.4042.KD.L	pow.	0,424 ha;
43)	D.D.4043.KD.D	pow.	0,498 ha;
44)	D.D.4044.KD.D	pow.	0,163 ha;
45)	D.D.4045.KD.D	pow.	0,274 ha;
46)	D.D.4046.KD.D	pow.	0,577 ha;
47)	D.D.4047.KD.D	pow.	0,122 ha;
48)	D.D.4048.KD.D	pow.	0,099 ha;
49)	D.D.4049.KD.D	pow.	1,150 ha;
50)	D.D.4050.KDW	pow.	0,135 ha;
51)	D.D.4051.KD.D	pow.	0,208 ha;
52)	D.D.4052.KPS	pow.	0,009 ha;
53)	D.D.4053.KD.D	pow.	0,371 ha;
54)	D.D.4054.KD.D	pow.	0,061 ha;
55)	D.D.4055.KDW	pow.	0,630 ha;

56)	D.D.4056.KDW	pow.	0,181 ha;
57)	D.D.4057.KPR	pow.	0,047 ha;
58)	D.D.4058.IT	pow.	0,056 ha;
59)	D.D.4059.E	pow.	0,013 ha;
60)	D.D.4060.E	pow.	0,014 ha;
61)	D.D.4061.KPS	pow.	0,006 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: mieszkalnictwo wraz z usługami, działalność usługowa, usługowo – produkcyjna i magazynowo – składowa, tereny ogrodów działkowych, zieleni leśnej i urządzonej, tereny komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz tereny infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2 i nr 3, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 061;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego,
 - c) U,P - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów,
 - d) U,P,E - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, składów, magazynów i stacji transformatorowych,
 - e) U,KSP - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw płynnych i gazu płynnego,
 - f) U,P,KSP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz składów i magazynów, z dopuszczeniem wprowadzenia jednej stacji paliw płynnych i gazu płynnego,
 - g) KSP,U,E - teren stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami usług towarzyszących, stacja transformatorowa,

- h) P,U - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,
- i) P,U,E - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów, magazynów i stacji transformatorowych,
- j) ZD - teren ogrodów działkowych,
- k) ZD,WS,E - teren ogrodów działkowych, wód powierzchniowych śródlądowych i stacji transformatorowej,
- l) WS,ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej,
- m) ZL - teren zieleni leśnej,
- n) IT - teren infrastruktury technicznej,
- o) IT,ZP - teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej,
- p) KS,U - teren parkingu z dopuszczeniem usług,
- q) KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego,
- r) E - teren stacji transformatorowej,
- s) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
- t) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
- u) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- v) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- w) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- x) KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 5) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 6) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 7) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; na działce budowlanej przeznaczonej na działalność komercyjną liczba dopuszczonych mieszkań funkcyjnych nie może przekroczyć dwóch mieszkań (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwka, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 12) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania

opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, urządzenie zieleni, pakowanie itp., usług pogrzebowych, usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, ambulatoria, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi, usług kultury i rozrywki, np.: biblioteka, czytelnia, sala kinowa, salon gier, a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;

15) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowlę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleń, place zabaw itp.;

16) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;

do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

17) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m² ;

18) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;

19) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

20) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;

21) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;

22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
- b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarzab, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiaź, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków pospolitych: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawułów i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 23) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 24) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 25) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
- a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej i usług pogrzebowych,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.4016.U,P,E, D.D.4018.KSP,U,E, D.D.4019.U,P,KSP, D.D.4020.U,P, D.D.4022.U,P,KSP i D.D.4026.U,KSP;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenów: D.D.4018.KSP,U,E, D.D.4019.U,P,KSP, D.D.4022.U,P,KSP i D.D.4026.U,KSP;
- 5) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów położonych na północ od terenów elementarnych: D.D.4036.KD.Z, D.D.4037.KD.Z, obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego

wpływu na właściwy stan gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których ochrony został wyznaczony obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003;

- 2) w odległości do 100,0 m od północnej granicy planu, na terenach, na których ustalenia szczegółowe dopuszczają lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (tereny elementarne: D.D.4001.U,MN, D.D.4007.U,MN, D.D.4013.P,U, D.D.4014.P,U,E i D.D.4015.P,U) zakazuje się lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 16;
- 3) w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) na niezabudowanych działkach budowlanych objętych Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, dróg wewnętrznych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu o cechach wymienionych w § 5 pkt 22 lit. b, c oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarach zagrożonych powodzią,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - g) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - h) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;

ubytek zieleni wysokiej spowodowany realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych oraz realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich wymaga ekwiwalentnej rekompensaty w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wierzba szypułkowa, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych oraz ogrodów działkowych (w szczególności z już sztucznie nasadzoną zielenią średnią i wysoką); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 7) wprowadzenie zieleni wysokiej w pasach drogowych warunkuje się zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;

- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) oraz na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN) zakazuje się składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:
- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 9) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż terenów elementarnych D.D.4036.KD.Z i D.D.4038.KD.Z nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;
- 10) realizację mieszkania funkcyjnego warunkuje się zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz lokalu mieszkalnego dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, zanieczyszczeń pyłowych i wibracji;
- 11) wzdłuż cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca (do czasu realizacji wałów przeciwpowodziowych), w odległości do 5,0 m od linii brzegu po obu stronach cieku, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu konserwacji;
- 12) dopuszcza się likwidację i kanalizację rowów i kanałów melioracyjnych, za wyjątkiem kanałów w terenach elementarnych D.D.4002.ZD,WS,E i D.D.4010.WS,ZP;
- 13) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się pod warunkiem nie pogarszania stosunków gruntowo-wodnych: przebudowę, rozbudowę, remont oraz podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 14) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi, zgodnie z określeniem typu zabudowy w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.4005.MN,U, D.D.4006.MN,U, D.D.4008.MN,U i D.D.4009.MN,U, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.4005.MN,U, D.D.4006.MN,U, D.D.4008.MN,U i D.D.4009.MN,U, dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 4) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN), dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do obiektu usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny (z usługami lub bez usług) na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 5) na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz składów i magazynów, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego (U,P, U,P,E, U,P,KSP) dopuszcza się lokalizację wyłącznie

jednego mieszkania funkcyjnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego lub dobudowanego do budynku usługowego lub produkcyjnego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 10;

- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość obiektów technicznych wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 7) w terenach elementarnych pozostających w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska albo powierzchni stożkowej lotniska, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi bezwzględnie dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;
- 8) w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska i powierzchni stożkowej lotniska nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 7, a w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze (w tym wysokich obiektów technicznych jak np. kominy, wieże, maszty, anteny, słupy oświetleniowe);
- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z zasadami parcelacji określonymi w ustaleniach ogólnych i szczegółowych sformułowanych dla poszczególnych terenów elementarnych; ustalenie nie dotyczy zabudowy działek budowlanych wydzielonych przed dniem uchwalenia niniejszego planu oraz pomniejszych skutkiem wydzielenia granic terenów elementarnych zgodnie z planem;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wszystkich elementów programu architektonicznego wprowadzanych w przyziemiu i parterze budynków, wiat;
- 11) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy oraz elementy wsparte na słupach – do 1,5 m,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 13) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zamknięć kompozycyjnych,
 - c) reklam wolno stojących, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 14) zakazuje się groduzenia nieruchomości przyległych do cieków: Chęlszcząca (do czasu realizacji wałów przeciwpowodziowych) i Żołnierska Struga, w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegów cieków (poza granicami planu);
- 15) w określonym na rysunku planu obszarze zagrożonym powodzią;

- a) w terenach D.D.4003.IT, D.D.4004.IT,ZP, D.D.4010.WS,ZP i D.D.4012.IT,ZP zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu w sposób ograniczający przepływ wód powodziowych, za wyjątkiem realizacji i utrzymywania obiektów służących gospodarce wodnej oraz robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód cieku Chęlszcząca,
- b) na pozostałej części obszaru nakazuje się: podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie rzędnych niwelety dróg oraz posadzki parteru budynków o charakterze stałym na poziom co najmniej 1,40 m n.p.m., projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 16) na gruntach organicznych o słabej nośności realizację zabudowy o charakterze stałym warunkuje się:
- a) zastosowaniem odpowiednich konstrukcji fundamentowych (np. posadowienie pośrednie na palach lub studniach fundamentowych) lub zwiększeniem nośności podłoża poprzez dogęszczenie gruntu rodzimego lub częściowe jego uzdatnienie z zastosowaniem wzmacniających materiałów geotekstylnych (np. geotkaniny, geosiatki, georuszty),
- b) obniżeniem zwierciadła wody lub odwodnieniem terenu - w przypadku wysokiego poziomu wody gruntowej;
- 17) na obszarach stałego lub okresowego występowania podwyższonego poziomu wód gruntowych dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. wyższe posadowienie budynku i podniesienie poziomu terenu, opaski drenażowe, izolacje hydrotechniczne);
- 18) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 19) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania (również niezgodnego z przeznaczeniem terenu lecz istniejącego legalnie), do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami planu,
- b) niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, urządzenia zabaw dla dzieci) lub na czas trwania imprez okolicznościowych,
- c) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych,
- d) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji (również dla innych działek budowlanych) oraz zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
- e) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;
- 20) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy,

- b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 21) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - b) lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalierów drzew oraz w pasach rozdzielających jezdnie,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej albo zieleni leśnej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolami odpowiednio ZP albo ZL,
 - d) lokalizacji reklam wolno stojących na terenach MN,U,
 - e) reklam wbudowanych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
 - f) lokalizacji reklam w miejscach zakazanych w ustaleniach szczegółowych;
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 22) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych wyłącznie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków: o powierzchni do 1 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub działalność prowadzoną na tej działce;
- 23) zakazuje się umieszczania reklam, banerów, siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam, banerów, siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 24) lokalizację reklam w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 25) światło emitowane przez reklamy nie może zakłócać odbioru sygnałów drogowych;
- 26) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
- a) dostosowaniem obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 27) kioskowiaty, wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 28) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych: pełnych lub ażurowych, o rozpiętości lub wysokości większej niż 1,2 m;
- 29) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 4) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) placów i dojazdów urządzonych tymczasowo (jako zagospodarowanie tymczasowe) nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 6) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej oraz w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 7) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych oznaczonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu; nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych;
- 8) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 9) dopuszcza się odstępstwo o $+5^{\circ}/-5^{\circ}$ od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 10) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich oraz korytarzy infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych (w terenach elementarnych o różnym przeznaczeniu); dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów inżynierskich oraz inżynierskich urządzeń sieciowych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 11) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy i poprawy warunków zagospodarowania (korekty podziałów własnościowych);
- 12) na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 dopuszcza się parcelację gruntów pod warunkiem braku negatywnego oddziaływania na gatunki ptaków, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000, o ile ustalenia szczegółowe nie zakazują wtórnych podziałów parcelacyjnych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice układu podstawowego:
 - a) D.D.4035.KD.G – połączenie z autostradą A6, wylot z miasta w kierunku wschodnim i północnym, powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta,
 - b) D.D.4036.KD.Z – połączenie z osiedlem Dąbie, wylot z miasta w kierunku północnym i wschodnim powiązanie z międzyodrzem i częścią lewobrzeżną miasta,
 - c) D.D.4037.KD.Z – wylot z miasta w kierunku północnym, połączenie z osiedlem Załom,
 - d) D.D.4038.KD.Z – powiązanie z osiedlem Dąbie oraz osiedlami Słoneczne i Majowe;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	hotele, pensjonaty	10 miejsc noclegowych	5
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 miejsc pobytu	1
4.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	2
5.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
6.	obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
7.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	3
8.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytkowej*	1
9.	gastronomia	10 miejsc konsump.	3
10.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	3
11.	sale konferencyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
12.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
13.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	1 obiekt	5
14.	myjnie samochodowe (jako samodzielny obiekt)	1 stanowisko do mycia	1
15.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon	1 stanowisko	2
16.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
17.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	1
18.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
19.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
20.	usługi różne	100 m ² pow. użytkowej	1
21.	ogrody działkowe	3 ogrody	1

* 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) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	hotele, pensjonaty	100 miejsc noclegowych	2
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 miejsc pobytu	0,5
4.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
5.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	0,5
6.	obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	0,5
7.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ²	1
8.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytkowej*	0,5
9.	gastronomia	nie określa się	
10.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	1
11.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	0,5
12.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
13.	myjnie samochodowe (jako samodzielny obiekt)	nie określa się	
14.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon	nie określa się	
15.	warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
16.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	0,5
17.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	0,2
18.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	0,5
19.	usługi różne	100 m ² pow. użytkowej	0,2
20.	ogrody działkowe	3 ogrody	0,5

* 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

- 7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3, 4, 5 i 6 nie obowiązują w przypadku:
- a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w terenach elementarnych D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska) i D.D.4036.KD.Z;
- 6) system wodociagowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącym i nowym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów w terenach elementarnych D.D.4041.KD.L (ul. Notecka), D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska) i ul. Wisłockiej (poza granicami planu);
- 8) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów poza granicami planu oraz do cieków Chęlszcząca i Żołnierska Struga, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;
- 9) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, do czasu realizacji:
 - a) kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) kanalizacji deszczowej w ulicach, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych w terenach elementarnych D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska) i D.D.4036.KD.Z;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2;
- 12) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;

- 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 17) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 19) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 20) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.4001.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) turystyka i hotelarstwo, np. hotel, pensjonat, pokoje do wynajęcia,
 - b) sport i rekreacja, np. ośrodek spa,
 - c) oświata, działalność kulturalna i dydaktyczna, np. świetlica, ośrodek edukacji przyrodniczej, ogrodniczej, wędkarskiej, żeglarskiej itp.,
 - d) specjalistyczna działalność nieprodukcyjna związana z obsługą turystyki i rekreacji,
 - e) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - f) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - g) gastronomia,
 - h) działalność usługowo-produkcyjna związana z obsługą ogrodów działkowych;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; wycinkę pojedynczych drzew i zakrzewień dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;

5) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome; w przypadku zastosowania dachu stromego ustala się taki sam kąt nachylenia dla wszystkich głównych połaci dachowych budynku;
- 6) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; przy realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu nakazuje się: podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie rzędnych posadzki parteru budynków o charakterze stałym na poziom co najmniej 1,65 m n.p.m., projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 3,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż ul. Jeziornej (poza granicami planu): 5,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Jeziornej (poza granicami planu) zawarty w przedziale od 35° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Jeziornej (poza granicami planu).

§ 8. Teren elementarny D.D.4002.ZD,WS,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe (Rodzinne Ogrody Działkowe „Nad Jeziorem” i „Nowe Osiedle”), wody powierzchniowe śródlądowe (kanał melioracyjny) i stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) północna część terenu położona w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 90 %;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych i zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się przegradzania kanału melioracyjnego i realizacji przepustów o świetle przekroju wewnętrznego mniejszym od szerokości kanału na poziomie terenu;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów kanału melioracyjnego wyłącznie materiałami naturalnymi (kamień, faszyna, drewno).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; istniejące obiekty kubaturowe poza obszarem zabudowy ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przeznacza się do likwidacji;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej wolno stojącej altany lub obiektu gospodarczego;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy) oraz realizację obiektu administracyjnego o nowej lokalizacji;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 5,5 m; maksymalna wysokość zabudowy obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy) i zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 9,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 25,0 m² ; ustalenie nie dotyczy terenu lokalizacji obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 7) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, obiektu administracyjnego ogrodów działkowych i obiektów gospodarczych, dachami o dowolnej geometrii;
- 8) zakazuje się składowania odpadów:
 - a) organicznych – poza kompostownikami,
 - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach;
- 9) zakazuje się zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów oraz realizacji trwałych ogrodzeń w odległości do 3,0 m od linii brzegu kanału melioracyjnego, po obu jego stronach;
- 10) dopuszcza się użytkowanie pasów terenu wzdłuż linii brzegowej po obu stronach kanału melioracyjnego, jako dojazd do ogrodów działkowych;
- 11) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad kanałem melioracyjnym, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach kanału, pod warunkiem nie naruszenia umocnień brzegowych i koryta kanału;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2 m² , związanych z działalnością ogrodów działkowych;
- 13) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele określone w ust. 1.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi wspomagającej usytuowanej w terenie elementarnym D.D.4036.KD.Z lub z terenu elementarnego D.D.4045.KD.D (ul. Jordana);
- 2) do czasu budowy ulicy w terenie elementarnym D.D.4036.KD.Z wraz z drogą wspomagającą, obsługa z terenu elementarnego D.D.4045.KD.D (ul. Jordana) oraz ul. Szybówcowej (poza granicami planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z i D.D.4045.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowę jako sieć kablową w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4002.ZD,WS,E;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV z możliwością zmiany sposobu zasilania stacji; dopuszcza się wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanału melioracyjnego;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych).

§ 9. Teren elementarny D.D.4003.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 60 %;
- 4) zakazuje się uprawy gruntu oraz nasadzeń drzew i krzewów w międzywał, na wale oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału po stronie południowej, za wyjątkiem nasadzeń dopuszczonych przepisami prawa wodnego na obszarach zagrożonych powodzią (nasadzeń roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu ciekę Chęlszcząca lub służącej do umacniania brzegu).

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

- 1) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. a;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4001.U,MN i D.D.4002.ZD,WS,E dopuszcza się realizację drogi do obsługi wału przeciwpowodziowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;

- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów i zagospodarowania związanych z gospodarką wodną;
- 6) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 46,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki wodnej;
- 2) ustala się dostęp ogólny do części terenu przylegającej do wału przeciwpowodziowego od strony południowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jeziornej (poza granicami planu); dopuszcza się obsługę poprzez teren elementarny D.D.4002.ZD,WS,E;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakazuje się prowadzenia sieci inżynierskich;
- 2) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 10. Teren elementarny D.D.4004.IT,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy i zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 60 %;
- 4) zakazuje się uprawy gruntu oraz nasadzeń drzew i krzewów w międzywałach, na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału po stronie południowej, z wyjątkiem nasadzeń dopuszczonych przepisami prawa wodnego na obszarach zagrożonych powodzią (nasadzeń roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu cieków Chęlszcząca lub służącej do umacniania brzegu);
- 5) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.4006.MN,U, D.D.4007.U,MN i D.D.4009.MN,U, w odległości do 5,0 m od granicy z tymi terenami elementarnymi, ustala się wprowadzenie pasów zwartej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym, złożonej z gatunków rodzimych charakterystycznych dla terenów przywodnych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4, 5, 6;
- 6) w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.4009.MN,U nakazuje się zagospodarowanie terenu zieleni jako zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. a;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) wzdłuż południowej krawędzi wału przeciwpowodziowego dopuszcza się realizację drogi do jego obsługi;

- 4) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.D.4006.MN,U, D.D.4007.U,MN i D.D.4009.MN,U dopuszcza się realizację ścieżki pieszej łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej;
- 5) w odległości do 14,0 m od granicy z terenem elementarnym D.D.4009.MN,U (w sąsiedztwie ścieżki pieszej), dopuszcza się realizację wyłącznie niekubaturowych obiektów małej architektury takich jak np.: miejsca odpoczynku, urządzenia zabaw dla dzieci;
- 6) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4009.MN,U dopuszcza się realizację dojazdu do obsługi terenu elementarnego D.D.4010.WS,ZP;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów i zagospodarowania związanych z gospodarką wodną;
- 9) maksymalna wysokość obiektów technicznych: na obszarze od zachodniej granicy terenu elementarnego do ul. Goplańskiej 46,0 m n.p.m., na pozostałym obszarze 60,0 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki wodnej;
- 2) ustala się dostęp ogólny do części terenu przylegającej do wału przeciwpowodziowego od strony południowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4045.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego); dopuszcza się obsługę poprzez teren D.D.4002.ZD,WS,E;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację kanalizacji deszczowej w ciągu terenów elementarnych: D.D.4045.KD.D (ul. Jordana), D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) i D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wału przeciwpowodziowego;
- 3) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 11. Teren elementarny D.D.4005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - c) rzemiosło, np. usługi stolarskie, produkcja galanterii drzewnej i wyrobów drewnianych (w tym na potrzeby ogrodów działkowych, takich jak: artykuły ogrodnicze, meble ogrodowe, drewniane ogrodzenia itp.), z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 8,
 - d) działalność usługowo-produkcyjna związana z obsługą ogrodów działkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; dopuszcza się dotychczasowe usytuowanie istniejącego obiektu usługowego poza nieprzekraczalną linią zabudowy do czasu realizacji wału przeciwpowodziowego w terenie D.D.4004.IT,ZP albo technicznego zużycia obiektu lub jego likwidacji;
- 2) w istniejącym budynku mieszkalnym dopuszcza się funkcjonowanie wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 3) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego pod warunkiem nie powiększania ilości mieszkań;
- 4) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego jako wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 50,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 8) budynek mieszkalny kryje się dachem stromym; dopuszcza się krycie budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 9) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4045.KD.D (ul. Jordana);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.4045.KD.D (ul. Jordana).

§ 12. Teren elementarny D.D.4006.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %; na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jednorazowo jego pomniejszenie o nie więcej niż 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; istniejące obiekty poza wyznaczonym obszarem zabudowy przeznacza się do likwidacji;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) nowy budynek mieszkalny realizuje się w typie zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego segmentu zabudowy bliźniaczej;
- 4) w nowym budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 5) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem nie powiększania ilości mieszkań;
- 6) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 50,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 10) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 11) na części terenu elementarnej położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska);
- 3) na części terenu ustala się schemat podziału terenu na działki budowlane, oznaczony na rysunku planu;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 22,0 m;
- 6) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska): 90°;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie spełniającej rygorów określonych w pkt 4 i 5 - wyłącznie jako nieruchomość zamienną za działkę gruntową przeznaczoną na cel publiczny w terenie elementarnym D.D.4004.IT,ZP (wał przeciwpowodziowy).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4045.KD.D (ul. Jordana) lub D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4045.KD.D (ul. Jordana), D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) i D.D.4036.KD.Z poprzez teren D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska).

§ 13. Teren elementarny D.D.4007.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) gastronomia,
 - d) oświata, działalność kulturalna i dydaktyczna, m.in.: świetlica, punkt opiekuńczo-rekreacyjny dla dzieci lub młodzieży, ośrodek kultury, obiekt edukacji przyrodniczej,
 - e) rekreacja,
 - f) ochrona zdrowia, opieka społeczna - w tym z możliwością całonocnego pobytu osób (np. placówka opiekuńczo-wychowawcza, ośrodek rehabilitacyjny),
 - g) usługi pensjonatowe,
 - h) usługi kultu religijnego, obiekt sakralny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 4) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi z dopuszczeniem innej geometrii dachów nad wejściami do budynków i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia; dopuszcza się krycie budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat dachami o innej geometrii niż dachy strome;

- 6) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu, działka budowlana stanowi jeden teren inwestycyjny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się usytuowanie do 10 m.p. w terenie elementarnym D.D.4046.KD.D realizowanych wzdłuż terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska), D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego), D.D.4048.KD.D.

§ 14. Teren elementarny D.D.4008.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %; na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jednorazowo jego pomniejszenie o nie więcej niż 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nowy budynek mieszkalny realizuje się wyłącznie w typie zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego segmentu zabudowy bliźniaczej;
- 4) w nowym budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 5) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem nie powiększania ilości mieszkań;
- 6) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 10) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 11) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulic w terenach elementarnych: D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego) lub D.D.4048.KD.D;
- 3) na części terenu ustala się schemat podziału terenu, oznaczony na rysunku planu;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 6) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego) lub D.D.4048.KD.D: 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska) lub D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego) lub D.D.4048.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska), D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego), D.D.4048.KD.D i D.D.4036.KD.Z poprzez teren D.D.4046.KD.D (ul. Goplańska).

§ 15. Teren elementarny D.D.4009.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %; na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie

wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jednorazowo jego pomniejszenie o nie więcej niż 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) nowy budynek mieszkalny realizuje się wyłącznie w typie zabudowy wolno stojącej albo bliźniaczej, przy czym na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego segmentu zabudowy bliźniaczej;
- 4) w nowym budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 5) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem nie powiększania ilości mieszkań;
- 6) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 9) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 10) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 11) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b;
- 12) realizację nowych budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z zasadami parcelacji określonymi w ust. 4; ustalenie nie dotyczy zabudowanych nieruchomości gruntowych przy ul. Kraszewskiego 24 i 28.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) ustala się schemat podziału terenu na działki budowlane (w tym podziałów na przyłączenie do istniejących działek budowlanych), oznaczony na rysunku planu; dopuszcza się scalenia gruntów zgodne z ustalonym schematem;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m² ;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 21,0 m;
- 5) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego): 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego), D.D.4056.KDW oraz D.D.4036.KD.Z poprzez teren D.D.4056.KDW.

§ 16. Teren elementarny D.D.4010.WS,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe (kanał melioracyjny) i zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90 %;
- 4) zakazuje się wszelkich działań pogarszających stosunki wodne;
- 5) zakazuje się przegradzania kanału melioracyjnego i realizacji przepustów o świetle przekroju wewnętrznego mniejszym od szerokości kanału na poziomie terenu;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów kanału melioracyjnego wyłącznie materiałami naturalnymi (kamień, faszyzna, drewno);
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenów zieleni zorganizowaną zielenią publiczną, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej;
- 2) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. a;
- 3) w odległości do 5,0 m od linii zachodniego brzegu kanału zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału w celu jego konserwacji;
- 4) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad kanałem, umożliwiających piesze połączenie terenów po obu stronach kanału, pod warunkiem nie naruszenia umocnień brzegowych i koryta rowu;
- 5) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4009.MN,U dopuszcza się realizację ścieżki pieszej o nawierzchni przepuszczalnej, łączącej się z układem osiedlowej komunikacji pieszej;
- 6) dopuszcza się realizację niekubaturowych obiektów małej architektury takich jak np.: miejsca odpoczynku, urządzenia zabaw dla dzieci;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki wodnej;
- 2) ustala się dostęp ogólny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4046.KD.D lub D.D.4047.KD.D (ul. Kraszewskiego) odpowiednio poprzez tereny elementarne: D.D.4056.KDW lub D.D.4004.IT,ZP;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych za wyjątkiem wału przeciwpowodziowego oraz obiektów służących gospodarce wodnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanału melioracyjnego.

§ 17. Teren elementarny D.D.4011.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe (Rodzinne Ogrody Działkowe „Nad Jeziorem”).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 90 %;
- 4) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; istniejące obiekty kubaturowe poza wyznaczonym obszarem zabudowy przeznacza się do likwidacji;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej wolno stojącej altany albo obiektu gospodarczego; w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (światlicy);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 5,5 m; maksymalna wysokość zabudowy obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (światlicy) i zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 9,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach jednej działki ogrodniczej: 25,0 m²; ustalenie nie dotyczy terenu obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (światlicy);
- 6) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, obiektu administracyjnego ogrodów działkowych i obiektów gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się składowania odpadów:
 - a) organicznych – poza kompostownikami,
 - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2 m², związanych z działalnością ogrodów działkowych;

- 9) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele określone w ust. 1.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4056.KDW;
- 2) do czasu budowy drogi publicznej w terenie elementarnym D.D.4036.KD.Z i drogi wewnętrznej w terenie elementarnym D.D.4056.KDW obsługa z terenu D.D.4041.KD.L (ul. Notecka);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) lokalizacja wymaganej miejsc postojowych w granicach terenu D.D.4056.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4056.KDW;
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 18. Teren elementarny D.D.4012.IT,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy i zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 60 %;
- 4) zakazuje się uprawy gruntu oraz nasadzeń drzew i krzewów w międzywał, na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału po stronie południowej, za wyjątkiem nasadzeń dopuszczonych przepisami prawa wodnego na obszarach zagrożonych powodzią (nasadzeń roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu ciekłu Chęlszcząca lub służącej do umacniania brzegu);
- 5) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.D.4013.P,U, D.D.4014.P,U,E i D.D.4015.P,U, w odległości do 5,0 m od granicy z tymi terenami elementarnymi, ustala się wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym, złożonej z gatunków rodzimych charakterystycznych dla terenów przywodnych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, jako uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej.

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

- 1) teren położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. a;
- 2) zakazuje się wszelkich działań pogarszających szczelność i stabilność wału przeciwpowodziowego;
- 3) wzdłuż południowej krawędzi wału przeciwpowodziowego dopuszcza się realizację drogi do jego obsługi;

- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów i zagospodarowania związanych z gospodarką wodną;
- 6) maksymalna wysokość obiektów technicznych: na obszarze przylegającym do terenu elementarnego D.D.4011.ZD 70,0 m n.p.m., na pozostałym obszarze 80,0 m n.p.m. – w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z potrzebami gospodarki wodnej;
- 2) ustala się dostęp ogólny do części terenu przylegającej do wału przeciwpowodziowego od strony południowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4050.KDW lub D.D.4051.KD.D; dopuszcza się obsługę poprzez tereny: D.D.4011.ZD, D.D.4013.P,U, D.D.4014.P,U,E;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę jako sieć kablową w nowej lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ciągu terenu elementarnego D.D.4051.KD.D;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w ciągu terenu D.D.4050.KDW;
- 4) ustala się realizację wału przeciwpowodziowego.

§ 19. Teren elementarny D.D.4013.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) przetwórstwo spożywcze,
 - b) rzemiosło,
 - c) usługi motoryzacyjne,
 - d) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - e) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem działalności związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży lub pacjentów,
 - g) działalność usługowo-produkcyjna związana z obsługą ogrodów działkowych;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoków od strony ulic w terenach elementarnych: D.D.4036.KD.Z i D.D.4042.KD.L w formie zabudowy lub niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu jak np. wyróżniająca się w widoku grupa zieleni wysokiej, reklama wolno stojąca w formie pylonu lub masztu flagowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 70,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b;
- 9) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 35,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4040.KD.L lub D.D.4050.KDW zawarty w przedziale od 70° do 110°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4040.KD.L lub D.D.4050.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4040.KD.L, D.D.4050.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowę jako sieć kablową w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4040.KD.L, D.D.4050.KDW, D.D.4013.P,U;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;

- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 20. Teren elementarny D.D.4014.P,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, składy i magazyny, stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) przetwórstwo spożywcze,
 - b) rzemiosło,
 - c) usługi motoryzacyjne,
 - d) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - e) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem działalności związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży lub pacjentów;
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, stanowiących część obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 %;
- 4) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, nie stanowiących części obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %;
- 5) na obszarze siedlisk ptaków gatunków chronionych zakazuje się wycinki drzew i krzewów oraz zmiany istniejącego użytkowania terenu z wyjątkiem realizacji ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 6) poza obszarem siedlisk ptaków gatunków chronionych, wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4012.IT,ZP, nakazuje się uzupełniające nasadzenie drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;

- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 40,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4040.KD.L zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4040.KD.L lub D.D.4050.KDW lub D.D.4051.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4040.KD.L, D.D.4051.KD.D, D.D.4050.KDW;
- 2) ustala się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 21. Teren elementarny D.D.4015.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) przetwórstwo spożywcze,
 - b) rzemiosło,
 - c) usługi motoryzacyjne,
 - d) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - e) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m² ,
 - f) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem działalności związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży lub pacjentów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w sąsiedztwie obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu w odległości do 100,0 m od granicy obszaru Natura 2000 obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1 i 2;

- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 4) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Żołnierska Struga;
- 5) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej w sąsiedztwie cieką Chęlszcząca zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; wycinkę pojedynczych drzew i zakrzewień dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 6) nakazuje się zachowanie siedlisk ptaków gatunków chronionych w stanie niepogorszonym poprzez ograniczenie wycinki istniejącego drzewostanu i zakrzewień do pojedynczych drzew i krzewów w odległości do 5,0 m od cieką Żołnierska Struga, zagrażających stateczności umocnień brzegowych i drożności cieką.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 4) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) na części działki budowlanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyłączeniem jednej reklamy o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 12;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4040.KD.L lub D.D.4051.KD.D: 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4040.KD.L lub D.D.4051.KD.D;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.4040.KD.L dopuszcza się obsługę z terenu D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska) poprzez 1 zjazd;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4037.KD.Z, D.D.4040.KD.L, D.D.4051.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 22. Teren elementarny D.D.4016.U,P,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna oraz składy i magazyny, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego, stacje transformatorowe;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) rzemiosło,
 - c) obsługa firm i klientów,
 - d) gastronomia,
 - e) hotelarstwo, usługi pensjonatowe,
 - f) logistyka, transport, telekomunikacja,
 - g) administracja, finanse,
 - h) kultura i rozrywka, wystawiennictwo,
 - i) ochrona zdrowia i opieka społeczna, np. klinika, ośrodek rehabilitacyjny, laboratoria medyczne,
 - j) oświata.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się zastosowanie ozdobnych gatunków krzewów i bylin nie stanowiących gatunków rodzimych – wyłącznie przy granicy z terenem elementarnym D.D.4035.KD.G, w rejonie zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony terenów elementarnych: D.D.4035.KD.G i D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) zabudowę o charakterze stałym realizowaną w pierwszej linii zabudowy od strony terenów elementarnych D.D.4035.KD.G i D.D.4036.KD.Z, realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych; ustalenie nie obowiązuje przy realizacji zabudowy wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4036.KD.Z w przypadku wprowadzenia zwartej zieleni wysokiej i średniowysokiej przesłaniającej widoki na obiekty budowlane od strony ulicy w terenie elementarnym D.D.4036.KD.Z;
- 4) zabudowę w pierwszej linii zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.4035.KD.G realizuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoków od strony ulic w terenach: D.D.4035.KD.G i D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,5 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu, do 5 kondygnacji nadziemnych, do 20,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 9,5 m;
- 7) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 8) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 10) na części działki budowlanej pomiędzy obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym: D.D.4035.KD.G, D.D.4036.KD.Z lub D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyłączeniem jednej reklamy o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 11) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m, z zastrzeżeniem pkt 10.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 3000 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m, przy czym zakazuje się wydzielania więcej niż jednej działki budowlanej przylegającej do terenu elementarnego D.D.4035.KD.G;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4055.KDW zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4040.KD.L lub D.D.4055.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4037.KD.Z, D.D.4040.KD.L, D.D.4055.KDW;
- 2) ustala się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 23. Teren elementarny D.D.4017.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna oraz składy i magazyny, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego;

2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:

- a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- b) rzemiosło,
- c) obsługa firm i klientów,
- d) gastronomia,
- e) hotelarstwo, usługi pensjonatowe,
- f) logistyka, transport, telekomunikacja,
- g) administracja, finanse,
- h) kultura i rozrywka, wystawiennictwo,
- i) ochrona zdrowia i opieka społeczna, np. klinika, ośrodek rehabilitacyjny, laboratoria medyczne,
- j) oświata.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 4 kondygnacje nadziemne, do 16,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 9,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2500 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4040.KD.L lub D.D.4055.KDW zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4040.KD.L lub D.D.4055.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4040.KD.L, D.D.4055.KDW;

- 2) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 24. Teren elementarny D.D.4018.KSP,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami usług towarzyszących, zabudowa usługowa, stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
 - a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów (np. myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych);
- 3) poza usługami towarzyszącymi stacji paliw dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) usługi motoryzacyjne,
 - c) gastronomia,
 - d) obsługa firm i klientów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 90,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) realizację usług towarzyszących stacji paliw, z wyłączeniem obsługi pojazdów, dopuszcza się wyłącznie w postaci wspólnego obiektu budowlanego;

- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) w przypadku realizacji wolno stojącej stacji transformatorowej, obiekt stacji lokalizuje się poza pierwszą linią zabudowy od strony terenów elementarnych: D.D.4035.KD.G, D.D.4049.KD.D;
- 9) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 7,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają do ulicy w terenie elementarnym D.D.4049.KD.D;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż ulicy w terenie elementarnym D.D.4049.KD.D: 20,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4049.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4049.KD.D;
- 2) dopuszcza się dodatkowo jedno połączenie stacji paliw z terenem D.D.4037.KD.Z ograniczone do relacji prawoskrętnych, usytuowane w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy z terenem D.D.4035.KD.G;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4018.KSP,U,E, D.D.4037.KD.Z, D.D.4049.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w tereny: D.D.4037.KD.Z, D.D.4049.KD.D;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 3,0 m (obustronnie) od osi rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 5) ustala się lokalizację studni awaryjnej.

§ 25. Teren elementarny D.D.4019.U,P,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna oraz składy i magazyny, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego; w terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację jednej stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami usług towarzyszących;
- 2) poza usługami towarzyszącymi stacji paliw dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - b) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 2000 m² ,

- c) rzemiosło,
 - d) obsługa firm i klientów,
 - e) logistyka i obsługa pojazdów (np. baza postojowa dla samochodów ciężarowych z zapleczem noclegowym, centrum logistyczne, terminal przesyłek pocztowych, przedstawicielstwo firmy handlowej, myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, warsztat mechaniki pojazdowej z dopuszczeniem usług blacharskich i lakierniczych),
 - f) przetwórstwo spożywcze,
 - g) gastronomia,
 - h) kultura i rozrywka, wystawiennictwo;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
- a) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 400 m² ,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów (np. myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z dopuszczeniem usług blacharskich i lakierniczych).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 9,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 100,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) na części działki budowlanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyłączeniem jednej reklamy o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1800 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4039.KD.L lub D.D.4049.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4039.KD.L lub D.D.4049.KD.D;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie D.D.4039.KD.L dopuszcza się również obsługę z terenu D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska) poprzez 1 zjazd usytuowany na działce nr 2/2 z obrębu 4706;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4019.U,P,KSP, D.D.4037.KD.Z, D.D.4039.KD.L, D.D.4049.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w tereny: D.D.4037.KD.Z, D.D.4049.KD.D;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 3,0 m (obustronnie) od osi rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 26. Teren elementarny D.D.4020.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna oraz składy i magazyny, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - b) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - c) obsługa firm i klientów,
 - d) rzemiosło,
 - e) gastronomia,
 - f) logistyka i obsługa pojazdów, transport,
 - g) przetwórstwo spożywcze.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni w sąsiedztwie cieku Żołnierska Struga, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieku Żołnierska Struga.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 9,5 m;
- 4) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) na części działki budowlanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyłączeniem jednej reklamy o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1800 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 30,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4037.KD.Z lub D.D.4039.KD.L zawarty w przedziale od 60° do 120°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4039.KD.L; dopuszcza się obsługę działek nr 4 i 3/5 z obrębu 4706 z terenu D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie elementarnym D.D.4039.KD.L dopuszcza się:
 - a) obsługę działki nr 3/4 z obrębu 4706 poprzez jeden zjazd z terenu D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska),
 - b) obsługę działki nr 3/1 z obrębu 4706 poprzez działkę nr 3/3 z obrębu 4706 lub działkę nr 3/5 z obrębu 4706;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4037.KD.Z, D.D.4039.KD.L, D.D.4049.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w teren D.D.4037.KD.Z;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 27. Teren elementarny D.D.4021.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) budynek kryje się dachem płaskim;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działki dla stacji transformatorowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4039.KD.L;
- 2) do czasu realizacji ulicy w terenie elementarnym D.D.4039.KD.L dopuszcza się obsługę poprzez działkę nr 3/3 z obrębu 4706;
- 3) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 28. Teren elementarny D.D.4022.U,P,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna oraz składy i magazyny, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego; w terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację jednej stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami usług towarzyszących;
- 2) poza usługami towarzyszącymi stacji paliw dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - b) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem działalności związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży lub pacjentów,
 - c) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - d) rzemiosło,
 - e) logistyka i obsługa pojazdów (np. baza postojowa dla samochodów ciężarowych z zapleczem noclegowym, centrum logistyczne, myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, warsztat mechaniki pojazdowej z dopuszczeniem usług blacharskich i lakierniczych),
 - f) przetwórstwo spożywcze;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
 - a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów (np. myjnia samochodów osobowych i ciężarowych, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z dopuszczeniem usług blacharskich i lakierniczych).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;

- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieków Żołnierska Struga;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza granicami planu);
- 4) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż granicy lasu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego pracownikom służby leśnej dostęp do lasu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 7) budynki sytuowane w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż terenów kolejowych oznaczonymi na rysunku planu, 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;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4054.KD.D zawarty w przedziale od 50° do 130°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4054.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4039.KD.L, D.D.4054.KD.D oraz w ul. Wolińskiej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci inżynierskich w terenie elementarnym.

§ 29. Teren elementarny D.D.4023.U,P,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo-produkcyjna, składy i magazyny, stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) działalność socjalna i administracyjna związana z organizacją produkcji,
 - b) obsługa firm i klientów,
 - c) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - d) rzemiosło,
 - e) przetwórstwo spożywcze.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) zakazuje się wycinki istniejącej zieleni wysokiej z wyjątkiem cięć sanitarnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 15,0 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 4) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 5) w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż granicy lasu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego pracownikom służby leśnej dostęp do lasu;
- 6) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wzdłuż terenu elementarnego D.D.4054.KD.D: 5,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4049.KD.D: 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4054.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4039.KD.L, D.D.4049.KD.D, D.D.4054.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV; dopuszcza się wolno stojącą lub dobudowaną stację transformatorową o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 30. Teren elementarny D.D.4024.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu w celu zwiększenia skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza granicami planu);
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95 %;
- 6) konieczną wycinkę drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w zakresie dozwolonym w planie urządzenia lasu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
- 2) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z programem ochrony przyrody dla lasów miejskich oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 100,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4049.KD.D lub D.D.4054.KD.D;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynieryjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 15 kV lub jej przełożenie w tereny kolejowe (poza granicami planu).

§ 31. Teren elementarny D.D.4025.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu w celu zwiększenia skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza granicami planu);
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95 %;
- 6) konieczną wycinkę drzew i krzewów dopuszcza się wyłącznie w zakresie dozwolonym w planie urządzenia lasu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;
- 2) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z programem ochrony przyrody dla lasów miejskich oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4053.KD.D lub poprzez teren D.D.4058.IT;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich.

§ 32. Teren elementarny D.D.4026.U,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji w terenie elementarnym jednej stacji paliw płynnych i gazu płynnego z obiektami usług towarzyszących;
- 2) poza usługami towarzyszącymi stacji paliw dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - c) gastronomia,
 - d) usługi motoryzacyjne,
 - e) logistyka, transport, telekomunikacja,
 - f) rzemiosło;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
 - a) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) gastronomia,

c) obsługa pojazdów (np. myjnia samochodów osobowych, stanowiska przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy w terenie elementarnym D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska) w formie zabudowy lub niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu jak np. wyróżniająca się w widoku grupa zieleni wysokiej, reklama wolno stojąca w formie pylonu lub masztu flagowego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 90,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 5,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością, o wysokości dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 600 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4053.KD.D: 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4053.KD.D;
- 2) w przypadku lokalizacji stacji paliw dopuszcza się dodatkowo jedno połączenie z terenem D.D.4038.KD.Z, ograniczone do relacji prawoskrętnych, usytuowane w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy z terenem D.D.4035.KD.G;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4026.U,KSP, D.D.4035.KD.G, D.D.4053.KD.D;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w tereny: D.D.4035.KD.G, D.D.4053.KD.D;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 3,0 m (obustronnie) od osi rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 33. Teren elementarny D.D.4027.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) rzemiosło z wyłączeniem usług motoryzacyjnych,
 - d) gastronomia,
 - e) hotelarstwo, usługi pensjonatowe,
 - f) kultura i rozrywka, wystawiennictwo,
 - g) rekreacja, ochrona zdrowia, opieka społeczna jak np. klinika, ośrodek rehabilitacyjny, laboratoria medyczne,
 - h) oświata, działalność dydaktyczna jak np. punkt opiekuńczo-rekreacyjny dla dzieci lub młodzieży, przedszkole niepubliczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, stanowiących część obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 %;
- 3) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, nie stanowiących części obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 4) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska) ustala się wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, jako kontynuację zadrzewienia istniejącego przy granicy z terenem elementarnym D.D.4041.KD.L (ul. Notecka);
- 5) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4036.KD.Z ustala się wprowadzenie pasa zwartej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 12,0 m, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, złożonej z drzew i krzewów gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych);
- 6) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 7) dopuszcza się zastosowanie ozdobnych gatunków krzewów i bylin nie stanowiących gatunków rodzimych – wyłącznie przy granicy z terenem elementarnym D.D.4035.KD.G, w rejonie zamknięcia

kompozycyjnego widoku od strony ulicy w terenie elementarnym D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) zabudowę realizowaną w pierwszej linii zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.4035.KD.G realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) zabudowę w pierwszej linii zabudowy od strony terenu elementarnego D.D.4035.KD.G realizuje się w formie zamknięcia kompozycyjnego widoku od strony ulicy w terenie elementarnym D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska), o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) na działce przylegającej do terenów elementarnych: D.D.4035.KD.G i D.D.4043.KD.D, w przypadku usytuowania zabudowy w odległości większej niż 5,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, nakazuje się realizację zespołu zieleni wysokiej lub średniowysokiej wzdłuż granicy z terenem D.D.4043.KD.D;
- 6) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, nie stanowiących części obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym, przy czym dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego, o przybliżonej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu, do 4 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją użytkową w dachu stromym, do 16,5 m; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 8) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 9) budynki kryje się dachami stromymi z dopuszczeniem innej geometrii dachów nad wejściami do budynków i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia; dopuszcza się krycie budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 10) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, stanowiących część obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się realizację wyłącznie terenowych i niekubaturowych obiektów budowlanych oraz małej architektury, wkomponowanych w istniejący układ zieleni;
- 11) na części działki budowlanej pomiędzy obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym: D.D.4035.KD.G, D.D.4036.KD.Z lub D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 12) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 10.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4043.KD.D oraz jednocześnie odpowiednio do terenów elementarnych: D.D.4036.KD.Z lub D.D.4035.KD.G lub D.D.4038.KD.Z;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1400 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 27,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4043.KD.D zawarty w przedziale od 70° do 110°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4043.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4027.U,MN, D.D.4035.KD.G, D.D.4036.KD.Z, D.D.4038.KD.Z, D.D.4041.KD.L, D.D.4042.KD.L, D.D.4043.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 3,0 m (obustronnie) od osi rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w terenach: D.D.4038.KD.Z, D.D.4041.KD.L, D.D.4043.KD.D;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 34. Teren elementarny D.D.4028.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) rzemiosło z wyłączeniem usług motoryzacyjnych,
 - d) gastronomia,
 - e) hotelarstwo, usługi pensjonatowe,
 - f) kultura i rozrywka, wystawiennictwo,
 - g) rekreacja, ochrona zdrowia, opieka społeczna jak np. klinika, ośrodek rehabilitacyjny, laboratoria medyczne,
 - h) oświata, działalność dydaktyczna jak np. punkt opiekuńczo-rekreacyjny dla dzieci lub młodzieży, przedszkole niepubliczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 2) wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4036.KD.Z ustala się wprowadzenie pasa zwartej zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 12,0 m, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, złożonej z drzew i krzewów gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych);
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 70,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi z dopuszczeniem innej geometrii dachów nad wejściami do budynków i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia; dopuszcza się krycie budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu, działka budowlana stanowi jeden teren inwestycyjny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4042.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4042.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowę jako sieć kablową w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4042.KD.L, D.D.4028.U,MN.

§ 35. Teren elementarny D.D.4029.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 70,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4042.KD.L;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4042.KD.L: 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4042.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4041.KD.L, D.D.4042.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w teren D.D.4041.KD.L;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowę jako sieć kablową w terenach: D.D.4041.KD.L, D.D.4042.KD.L, D.D.4029.MN,U;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 15 kV lub przełożenie w teren D.D.4041.KD.L.

§ 36. Teren elementarny D.D.4030.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 70,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4042.KD.L albo D.D.4044.KD.D;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;

3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej:

- a) wzdłuż ulicy w terenie elementarnym D.D.4042.KD.L: 25,0 m,
- b) wzdłuż ulicy w terenie elementarnym D.D.4044.KD.D: 20,0 m,

4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4042.KD.L i D.D.4044.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4041.KD.L lub D.D.4042.KD.L lub D.D.4043.KD.D lub D.D.4044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4041.KD.L, D.D.4042.KD.L, D.D.4043.KD.D, D.D.4044.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w teren D.D.4041.KD.L;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowu melioracyjnego;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego rowu melioracyjnego (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 37. Teren elementarny D.D.4031.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 5,5 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulic w terenach elementarnych D.D.4041.KD.L, D.D.4043.KD.D lub D.D.4044.KD.D;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;

- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasów drogowych w terenach elementarnych D.D.4041.KD.L, D.D.4043.KD.D i D.D.4044.KD.D zawarty w przedziale od 60° do 120°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów elementarnych: D.D.4041.KD.L lub D.D.4043.KD.D lub D.D.4044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4031.MN,U, D.D.4041.KD.L, D.D.4043.KD.D, D.D.4044.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się pas techniczny o szerokości 3,0 m (obustronnie) od osi rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w terenach: D.D.4041.KD.L, D.D.4043.KD.D.

§ 38. Teren elementarny D.D.4032.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem wprowadzenia lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
 - b) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) gastronomia,
 - d) oświata, działalność kulturalna i dydaktyczna, m.in.: świetlica, punkt opiekuńczo-rekreacyjny dla dzieci lub młodzieży, ośrodek kultury, obiekt edukacji przyrodniczej,
 - e) rekreacja,
 - f) ochrona zdrowia, opieka społeczna, w tym z możliwością całodobowego pobytu osób (np. placówka opiekuńczo-wychowawcza, ośrodek rehabilitacyjny),
 - g) usługi pensjonatowe,
 - h) usługi kultu religijnego, obiekt sakralny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, stanowiących część obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 %;
- 3) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, nie stanowiących części obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %;

- 4) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a terenem elementarnym D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz wycinki pojedynczych drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu, związanej z realizacją niekubaturowych urządzeń terenowych - pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6; przy prowadzeniu prac ziemnych zakazuje się naruszania systemów korzeniowych sąsiednich drzew.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, nie stanowiących części obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym; maksymalna wysokość zabudowy o charakterze tymczasowym: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 80,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi z wyjątkiem budynków jednokondygnacyjnych oraz wiat, dla których dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) na działkach budowlanych lub ich fragmentach, stanowiących część obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się realizację wyłącznie terenowych i niekubaturowych obiektów budowlanych oraz małej architektury, wkomponowanych w istniejący układ zieleni, związanych z usługami gastronomicznymi, turystyką i rekreacją (np. ogródek gastronomiczny, ścieżka przełajowa, miejsca postojowe dla rowerów, urządzenia rekreacji i zabaw dla dzieci);
- 7) na części działki budowlanej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą z terenem elementarnym D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska), zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 7.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4041.KD.L;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m,
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4041.KD.L (ul. Notecka): 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4041.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4038.KD.Z, D.D.4041.KD.L, D.D.4057.KPR;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w terenach: D.D.4038.KD.Z, D.D.4041.KD.L.

§ 39. Teren elementarny D.D.4033.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe (Rodzinne Ogrody Działkowe „Nad Jeziorem”).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki ogrodniczej: 90 %;
- 2) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; istniejące obiekty kubaturowe poza wyznaczonym obszarem zabudowy przeznacza się do likwidacji;
- 2) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej wolno stojącej altany albo obiektu gospodarczego; w granicach terenu elementarnego dopuszcza się realizację obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 5,5 m; maksymalna wysokość zabudowy obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy) i zabudowy tymczasowej o charakterze sezonowym: 9,5 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach jednej działki ogrodniczej: 25,0 m²; ustalenie nie dotyczy terenu obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 6) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, obiektu administracyjnego ogrodów działkowych i obiektów gospodarczych dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się składowania odpadów:
 - a) organicznych – poza kompostownikami,
 - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2 m², związanych z działalnością ogrodów działkowych;
- 9) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru 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.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek na cele określone w ust. 1.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4041.KD.L poprzez teren D.D.4034.KS,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej ilości miejsc postojowych w granicach terenu elementarnego D.D.4034.KS,U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.4036.KD.Z, D.D.4041.KD.L oraz ulicach Regalickiej i Ińskiej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i przełożenie sieci gazowej w teren D.D.4041.KD.L;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 40. Teren elementarny D.D.4034.KS,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie w zakresie działalności związanej z obsługą ogrodów działkowych:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², np. sprzedaż artykułów ogrodniczych, roślin, nasion itp.,
 - b) usługi ogrodnicze,
 - c) rzemiosło, np. naprawa i wyrób artykułów ogrodniczych (narzędzi, mebli ogrodowych itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25 %;
- 2) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nakazuje się realizację dojazdu o minimalnej szerokości 5,0 m do terenu D.D.4033.ZD;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy o charakterze stałym z wyłączeniem obszaru zabudowy ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; poza obszarem zabudowy dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów usługowych, związanych z sezonową organizacją kiermaszy lub imprez okolicznościowych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 5 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze stałym i tymczasowym: 9,5 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów technicznych: 60,0 m n.p.m. - w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7 i 8;
- 7) budynek usługowy o charakterze stałym kryje się dachem stromym;
- 8) wyznacza się obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; w granicach obszaru 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;
- 9) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej wyłącznie dla obiektów usługowych o charakterze stałym, przylegającej frontem do ulicy w terenie elementarnym D.D.4041.KD.L;
- 2) maksymalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 400 m² ;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 25,0 m,
- 4) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie elementarnym D.D.4041.KD.L (ul. Nitecka): 90°;
- 5) ustala się co najmniej publiczny dostęp do terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4041.KD.L;
- 2) dla usług wymienionych w ust. 1 pkt 2 nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.4041.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub przeniesienie w teren D.D.4041.KD.L.

§ 41. Teren elementarny D.D.4035.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w odniesieniu do roślin podlegających ochronie gatunkowej (kocanka piaszkowa, turzyca piaszkowa), które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji drogi publicznej określonej w ust. 1, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 150,0 m od zewnętrznej krawędzi ronda oraz kolejnych reklam w odstępach mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 44,5 do 58,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami, po południowej stronie ulicy;
- 3) przekroczenie linii kolejowej wiaduktem drogowym;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi przyległego terenu;

5) skrzyżowanie z ulicami w terenach D.D.4036.KD.Z, D.D.4037.KD.Z, D.D.4038.KD.Z w formie ronda.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji deszczowej.

§ 42. Teren elementarny D.D.4036.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w miejscach przekroczenia kanałów melioracyjnych przebiegających w terenach D.D.4002.ZD,WS,E i D.D.4010.WS,ZP (częściowo poza granicą planu) nakazuje się realizację przepustów o świetle przekroju wewnętrznego nie mniejszym niż szerokość kanału na poziomie terenu;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 3) nakazuje się wprowadzenie po obu stronach ulicy (częściowo poza granicą planu) pasów zieleni wysokiej lub ekranów akustycznych na odcinku pomiędzy terenami elementarnymi: D.D.4045.KD.D (ul. Jordana) a D.D.4010.WS,ZP (kanał melioracyjny).

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 150,0 m od zewnętrznej krawędzi ronda (w terenie elementarnym D.D.4035.KD.G) oraz kolejnych reklam w odstępach mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) w rejonach skrzyżowań z ulicami w terenach elementarnych D.D.4040.KD.L i D.D.4042.KD.L oraz D.D.4045.KD.D (ul. Jordana) dopuszcza się, na każdym z tych skrzyżowań, realizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej itp., o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości 3,0 m, krytego dachem płaskim;
- 4) do czasu budowy ulicy zgodnie z ust. 5 dopuszcza się:
 - a) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną wraz z możliwością jego wyгородzenia z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 28,
 - c) dotychczasowe użytkowanie;
- 5) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35,0 do 41,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się – z zastrzeżeniem pkt 2 - przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;

- 2) wzdłuż ulicy po jej północnej stronie, na odcinku nie mniejszym niż od zachodniej granicy planu do kanału melioracyjnego w terenie D.D.4002.ZD,WS i nie większym niż od zachodniej granicy planu do ul. Jordana obowiązuje lokalizacja drogi wspomagającej dla obsługi terenu D.D.4002.ZD,WS;
- 3) minimalna szerokość jezdni drogi wspomagającej - jednopasowa z mijankami;
- 4) dopuszcza się budowę drogi wspomagającej w formie ciągu pieszo jezdni i rowerowego;
- 5) na odcinku przyległym do terenu D.D.4056.KDW dopuszcza się chodnik tylko po południowej stronie ulicy;
- 6) na odcinku od ul. Jordana do ul. Kraszewskiego nie obowiązuje wymóg budowy obustronnych chodników;
- 7) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami głównymi ulicy;
- 8) w przypadku jednostronnej ścieżki rowerowej - przebieg po północnej stronie ulicy przynajmniej na odcinku od zachodniej granicy planu do ul. Jordana oraz od granicy z terenem D.D.4035.KD.G do terenu D.D.4056.KDW;
- 9) zakaz bezpośredniej obsługi przyległego terenu;
- 10) dopuszcza się usytuowanie jednego zjazdu na wysokości kanału melioracyjnego;
- 11) do czasu przebudowy ulicy dopuszcza się obsługę przyległych terenów poprzez istniejące połączenia/zjazdy.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację przepustów, mostów lub kładek na kanałach melioracyjnych przebiegających w terenach D.D.4002.ZD,WS,E i D.D.4010.WS,ZP; pozostałe rowy melioracyjne w terenie elementarnym – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy przepustów lub kanalizacji rowów;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu kanałów i rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 43. Teren elementarny D.D.4037.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 150,0 m od zewnętrznej krawędzi ronda (w terenie elementarnym D.D.4035.KD.G) oraz kolejnych reklam w odstępach mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 3) w rejonie skrzyżowania z ulicami w terenach elementarnych D.D.4039.KD.L i D.D.4040.KD.L dopuszcza się lokalizację kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej itp., o powierzchni zabudowy do 12,0 m² i maksymalnej wysokości 3,0 m, krytego dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,2 do 52,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu na odcinku od skrzyżowania z ulicą D.D.4035.KD.G do skrzyżowania z ulicą D.D.4039.KD.L i D.D.4040.KD.L, jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu na pozostałym odcinku, obustronne chodniki i obustronna ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 44. Teren elementarny D.D.4038.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 100,0 m od zewnętrznej krawędzi ronda (w terenie elementarnym D.D.4035.KD.G) oraz kolejnych reklam w odstępach mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) w rejonie skrzyżowania z ulicą w terenie elementarnym D.D.4041.KD.L (ul. Notecka) dopuszcza się lokalizację kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej itp., o powierzchni zabudowy do 12,0 m² i maksymalnej wysokości 3,0 m, krytego dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 29,0 do 41,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronna ścieżka rowerowa oraz z zastrzeżeniem pkt 4 obustronne chodniki;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;

- 3) w przypadku jednostronnej ścieżki rowerowej - przebieg od strony terenu D.D.4027.U,MN i D.D.4032.U,MN;
- 4) nie obowiązuje realizacja chodnika po południowej stronie ul. Goleniowskiej na odcinku od granicy planu do granicy z terenem elementarnym D.D.4053.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 45. Teren elementarny D.D.4039.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) nasadzenia zorganizowanej zieleni publicznej realizuje się m.in. w formie szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4019.U,P,KSP;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczne - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 46. Teren elementarny D.D.4040.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) nasadzenia zorganizowanej zieleni publicznej realizuje się m.in. w formie szpaleru drzew wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4014.P,U,E;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 do 35,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowu melioracyjnego;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 47. Teren elementarny D.D.4041.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) nasadzenia zorganizowanej zieleni publicznej realizuje się m.in. w formie żywopłotu wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.4034.KS,U.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 do 29,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu, a w przypadku jednostronnej ścieżki o dwóch kierunkach ruchu na dodatkowym pasie o szerokości minimum 2,0 m;
- 3) dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 48. Teren elementarny D.D.4042.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowu melioracyjnego;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 49. Teren elementarny D.D.4043.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem, przebudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 50. Teren elementarny D.D.4044.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Teren elementarny D.D.4045.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji deszczowej.

§ 52. Teren elementarny D.D.4046.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) nasadzenia zorganizowanej zieleni publicznej realizuje się m.in. w formie pasa zwartej zieleni wysokiej i średniowysokiej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego D.D.4006.MN,U;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) na odcinku przylegającym do terenu D.D.4007.U,MN obowiązuje lokalizacja placu do nawracania i zatoki postojowej dla samochodów osobowych;
- 5) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 31,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; na odcinku przylegającym do terenu elementarnego D.D.4036.KD.Z dopuszcza się jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej.

§ 53. Teren elementarny D.D.4047.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ulica w formie ciągu pieszo jezdni.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy jako sieć kablowa w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej.

§ 54. Teren elementarny D.D.4048.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) na części terenu elementarnego położonej w granicach obszaru zagrożonego powodzią, oznaczonego na rysunku planu, zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 15 lit. b.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 55. Teren elementarny D.D.4049.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,8 do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 56. Teren elementarny D.D.4050.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

ulica zakończona placem do nawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowów melioracyjnych;

- 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 57. Teren elementarny D.D.4051.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

ulica zakończona placem do nawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 58. Teren elementarny D.D.4052.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70 %.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych określających użytkowanie terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.4037.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 59. Teren elementarny D.D.4053.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 60. Teren elementarny D.D.4054.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z rozbudową ulicy.

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

ulica zakończona placem do nawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi publicznej określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,4 do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

dopuszcza się ulicę w formie ciągu pieszo jezdni bez wydzielania jezdni i chodników.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 61. Teren elementarny D.D.4055.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i likwidację rowu melioracyjnego;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej zmianę zagospodarowania terenu oraz realizację inwestycji warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego systemu rowów melioracyjnych (nie pogarszaniem warunków gruntowo-wodnych poza terenem inwestycji).

§ 62. Teren elementarny D.D.4056.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) w miejscu przekroczenia kanału melioracyjnego nakazuje się realizację przepustu o świetle przekroju wewnętrznego nie mniejszym niż szerokość kanału na poziomie terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek drogi określonej w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
- 2) na odcinku drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m obowiązuje realizacja zatoki parkingowej dla samochodów osobowych dla obsługi ogrodów działkowych w terenie D.D.4011.ZD.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 2) ustala się realizację przepustu na kanale melioracyjnym.

§ 63. Teren elementarny D.D.4057.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy; pas terenu na poszerzenie ciągu pieszo-rowerowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej:

- a) złożonej z gatunków drzew liściastych wysokich lub bardzo wysokich, o pokroju kulistym,

- b) w regularnym układzie sadzenia drzew,
- c) o odstępach między drzewami równych połowie przeciętnej średnicy korony,
- d) o minimalnej, łącznej długości ciągu drzew 80 m.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) ciąg pieszy oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni o szerokości minimum 1,0 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzielaniem działek ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,2 do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ciąg pieszy i ścieżkę rowerową realizuje się łącznie z terenem obejmującym części działek nr 43/4 z obr. 4030 i nr 10/6 z obr. 4506 (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć gazowa, kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 64. Teren elementarny D.D.4058.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4038.KD.Z (ul. Goleniowska);
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 65. Teren elementarny D.D.4059.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) budynek kryje się dachem stromym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działki dla stacji transformatorowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4044.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 66. Teren elementarny D.D.4060.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;
- 3) budynek kryje się dachem stromym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działki dla stacji transformatorowej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4046.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 67. Teren elementarny D.D.4061.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70 %.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy nośników tablic informacyjnych określających użytkowanie terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego D.D.4040.KD.L;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 69. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne:

zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja nr WRiOŚ-IV-EN-6140-28/10 z dnia 17 stycznia 2011 r. na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością komunalną miasta Szczecin, projektowanych pod tereny infrastruktury drogowej i technicznej.

§ 70. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

L.p.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.D.4004.IT.ZP	Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	D.D.4012.IT.ZP	Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3.	D.D.4018.KSP,U,E	Budowa studni awaryjnej.
4.	D.D.4035.KD.G	Ulica główna, odcinek tzw. Trasy Nowoprzestrzennej. Budowa nowej dwujezdniowej ulicy z chodnikiem i wydzieloną ścieżką rowerową. Bezkolizyjne przekroczenie torów kolejowych (wiadukt nad koleją). Budowa kanalizacji deszczowej.
5.	D.D.4036.KD.Z	Ulica zbiorcza, odcinek tzw. Trasy Nowoprzestrzennej. Budowa nowej dwujezdniowej ulicy wraz z chodnikami. Na części ulicy ścieżka rowerowa i dodatkowa jezdnia obsługująca ogrody działkowe. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów, mostów lub kładek na rowach melioracyjnych.
6.	D.D.4037.KD.Z	Ulica Lubczyńska. Budowa nowego odcinka ulicy i przebudowa istniejącej drogi. Obustronne chodniki i ścieżki rowerowe. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

7.	D.D.4038.KD.Z	Ulica Goleniowska. Budowa nowego odcinka ulicy na długości ok. 220 m. Obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
8.	D.D.4039.KD.L	Ulica Goleniowska. Budowa nowego odcinka ulicy na długości ok. 300 m do połączenia z istniejącą ulicą. Obustronne chodniki. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
9.	D.D.4040.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
10.	D.D.4041.KD.L	Ulica Notecka wraz z przedłużeniem do połączenia z ul. Goleniowską. Budowa wydzielonej ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
11.	D.D.4042.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
12.	D.D.4043.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
13.	D.D.4044.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
14.	D.D.4045.KD.D	Ulica Jordana – budowa chodnika. Budowa kanalizacji deszczowej.
15.	D.D.4046.KD.D	Ulica Goplańska – budowa jezdni i obustronnych chodników. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
16.	D.D.4047.KD.D	Ulica Kraszewskiego - budowa ciągu pieszo jezdni. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
17.	D.D.4048.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
18.	D.D.4049.KD.D	Odcinek ulicy Lubczyńskiej i ul. Goleniowskiej – budowa łącznika pomiędzy ulicami oraz chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
19.	D.D.4050.KDW	Budowa kanalizacji deszczowej.
20.	D.D.4051.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
21.	D.D.4053.KD.D	Odcinek ul. Goleniowskiej – budowa chodnika. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
22.	D.D.4054.KD.D	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
23.	D.D.4056.KDW	Budowa dojścia i dojazdu do działek w formie ciągu pieszo jezdni oraz miejsc postojowych. Budowa przepustu na rowie melioracyjnym.
24.	D.D.4057.KPR	Budowa ciągu pieszego i rowerowego (częściowo poza granicami planu). Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
25.	D.D.4061.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
26.	D.D.4062.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018, Nr 152 poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz. 1498, Nr 249 poz. 1657), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007 r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007 r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530).

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159), Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08 lipca do 29 lipca 2011 r., wniesiono po ustalonym terminie 2 uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 24 sierpnia 2011 r. rozpatrzył złożone uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

- 1) Uwaga dotycząca określenia w projekcie planu terminu i zasad wywłaszczenia terenu pod budowę infrastruktury drogowej w terenie elementarnym D.D.3041.KD.Z.

Uwaga nieuwzględniona.

W treści uwagi nastąpiło mylne oznaczenie terenu elementarnego - teren D.D.3041.KD.Z jest terenem sąsiedniego planu miejscowego „Dąbie - plaża” uchwalonego Uchwałą Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r. Uwaga powinna dotyczyć terenu elementarnego D.D.4036.KD.Z. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących podstawę prawną sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustawodawca nie nakazuje podawania ani terminu, ani zasad wywłaszczania terenu pod budowę infrastruktury drogowej. Przepisy regulujące przekazywanie gruntów prywatnych pod drogi publiczne zawarte są w Art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 2) Uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego D.D.3035.UT,MN, przebiegu drogi w terenie elementarnym D.D.4036.KD.Z, możliwości przedstawienia zamiarów w stosunku do posiadanego gruntu w trakcie trwania procedury sporządzania projektu planu oraz spowodowania przez ustalenia projektu planu niewspółmierności kosztów poniesionych na rzecz otrzymanej w spadku nieruchomości w stosunku do korzyści wynikających z ustaleń projektu planu.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga dotyczy głównie terenu elementarnego D.D.3035.UT,MN, który jest terenem sąsiedniego planu miejscowego „Dąbie - plaża” uchwalonego Uchwałą Nr VII/98/11 z dnia 18 kwietnia 2011 r. Projektu planu „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” uwaga dotyczy tylko w części działki nr 7/7 obr. 4306 przeznaczonej pod drogę publiczną – ulicę zbiorczą. Nie ma możliwości zmiany przebiegu projektowanej ulicy – jest on utrzymywany we wszystkich opracowaniach

planistycznych od 1965 r. (plan ogólny, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, plany miejscowe).

W Art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca określa sposób ogłaszania i zawiadamiania o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Prezydent miasta nie ma obowiązku imiennego powiadamiania prywatnych właścicieli gruntów objętych projektem planu (obowiązek taki istnieje jedynie w odniesieniu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu). Sposób nabycia nieruchomości i koszty z tym związane nie są istotne dla sporządzania projektu planu miejscowego - ustalenia formułowane są dla istniejącego w trakcie procedury planistycznej stanu władania gruntami.

Uzasadnienie

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/817/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.03.2009 r.

Plan obejmuje obszar w Osiedlu Dąbie o powierzchni ok. 112 ha, ograniczony ciekami Chęlszcząca i Żołnierska Struga, projektowanym przebiegiem ulicy zbiorczej (tzw. Trasy Nowoprzestrzennej) oraz terenami kolejowymi linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście. Wschodnia część obszaru planu stanowi potencjalne tereny inwestycyjne pozbawione dogodnego dojazdu i fragment kompleksu leśnego, zaś pozostała część stanowi ogrody działkowe (ROD „Nad Jeziorem”, ROD „Osiedle”) i enklawę zabudowy jednorodzinnej. Od północy (wzdłuż cieku Chęlszcząca) obszar planu graniczy z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003. Północną część obszaru planu stanowią tereny zagrożone powodzią.

Struktura własności gruntów w granicach planu jest zróżnicowana - większość terenów stanowi własność gminną oraz Skarbu Państwa; działki prywatne i w użytkowaniu wieczystym podmiotów występują głównie w centralnej i wschodniej części planu.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. następujące zagadnienia:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego, w tym podstawowego układu komunikacyjnego miasta poprzez wprowadzenie rezerwacji terenu na cele ulicy zbiorczej i ulicy głównej wraz z węzłem komunikacyjnym w rejonie ul. Lubczyńskiej, ul. Goleniowskiej i przejazdu kolejowego (Trasa Nowoprzestrzenna);
- 2) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu, kompozycji przestrzennej, form zabudowy i zagospodarowania terenów, zwłaszcza na obszarach szczególnie eksponowanych w sąsiedztwie planowanych rozwiązań komunikacji drogowej (przylegających do Trasy Nowoprzestrzennej w rejonie połączenia jej z ul. Lubczyńską i ul. Goleniowską) i od strony cieku Chęlszcząca (Rokiciny) – w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z wymagań ruchu lotniczego;
- 3) ochrona środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003;
- 4) wprowadzenie rezerwacji terenu na wały przeciwpowodziowe wraz z drogą obsługującą oraz ustalenie bezpiecznych i racjonalnych zasad inwestowania na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) rozbudowa systemów infrastruktury technicznej.

Tereny leśne, ogrodów działkowych i istniejącej zabudowy pozostawia się bez wprowadzania istotnych zmian. Na obszarach niezainwestowanych projekt planu wyznacza tereny dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Z uwagi na położenie obszaru planu w sąsiedztwie Lotniska Szczecin-Dąbie oraz na to, że prawie cały obszar opracowania pozostaje w zasięgu powierzchni ograniczających dopuszczalne wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego.

Ustalenia planu wprowadzają równowagę pomiędzy intensywnością zabudowy i udziałem terenów zieleni urządzonej – wprowadza się bogaty program zieleni i zorganizowaną zielen publiczną. Zachowuje się przyrodniczo – krajobrazowe walory terenów leśnych oraz chroni naturalny charakter cieków Chęlszcząca i Żołnierska Struga. Zachodnią i centralną część planu włącza się do Systemu Zieleni Miejskiej. Na terenach bezpośrednio przyległych do obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura

2000 wprowadzono ustalenia minimalizujące negatywny wpływ przyszłego zainwestowania na stan gatunków ptaków i ich siedlisk.

Plan posiada wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące ulice: zbiorcze (ul. Lubczyńska i ul. Goleniowska), lokalna (ul. Notecka) i dojazdowe (ul. Jordana, ul. Goplańska, ul. Kraszewskiego), a także projektowane ulice nowe, w tym: główna i zbiorcza (przedłużenie ul. Przestrzennej), lokalne (łącznie ul. Lubczyńską z ul. Goleniowską i projektowaną Trasą Nowoprzestrzenną) oraz ulice dojazdowe i drogi wewnętrzne.

Budowa Trasy Nowoprzestrzennej jest inwestycją o znaczeniu strategicznym dla rozwoju gospodarczego miasta. Jej realizacja spowoduje odciążenie terenów mieszkaniowych w Dąbiu od ruchu pojazdów ciężarowych, skomunikowanie terenów portowych z terenami inwestycyjnymi w Trzebuszu i Dunikowie oraz z autostradą A6, możliwość likwidacji jednopoziomowego skrzyżowania ul. Goleniowskiej z drogą S-3. Przyjęte granice planu pozwoliły na wybór jednego z trzech rozwiązań koncepcyjnych połączenia nowej trasy komunikacyjnej z ul. Lubczyńską i ul. Goleniowską, zawartych w Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowym – etap I pn. „Budowa węzła Tczewska”.

W projekcie planu przewiduje się następujące rozwiązania w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ul. Lubczyńskiej, ul. Goleniowskiej i projektowanej Trasie Nowoprzestrzennej;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącym i nowym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów w ul. Noteckiej, ul. Lubczyńskiej i ul. Wisłockiej (poza granicami planu);
- 3) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów poza granicami planu oraz do cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;
- 4) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do czasu realizacji:
 - a) kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) kanalizacji deszczowej w ulicach, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych w ul. Lubczyńskiej, ul. Goleniowskiej i projektowanej Trasie Nowoprzestrzennej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Wykonana do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że wartość przyrodnicza obszaru w obrębie granic planu jest niska, a ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko dotyczyć mogą: ukształtowania terenu, szaty roślinnej i zwierząt, stosunków wodnych, powietrza atmosferycznego oraz warunków klimatu akustycznego. Przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych oraz działań minimalizujących negatywne oddziaływanie, realizacja projektu planu nie będzie powodować znaczących oddziaływań na środowisko. Wdrożenie rozwiązań przyjętych w projekcie planu zapobiegnie chaotycznemu zainwestowaniu, polepszy standardy mieszkaniowe w centrum osiedla i pozwoli na realizację ochrony przeciwpowodziowej.

Ustalenia planu zostały skorelowane z obowiązującymi na zachód i na południe od obszaru planu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-plaża” i „Dąbie-Trzebusz”.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 będą dotyczyły wywłaszczeń na cele publiczne: komunikację drogową i wały przeciwpowodziowe. Ustalenia planu nie spowodują roszczeń z tytułu art. 36 ust. 3 i 4.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.07.2011 r. do 29.07.2011 r. W dniu 26.07.2011 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami. Po ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu wpłynęły dwie uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione, gdyż albo dotyczyły zagadnień nie objętych przedmiotem i zakresem planu miejscowego albo dotyczyły zasadniczej zmiany kluczowego elementu planu – przebiegu nowej ulicy zbiorczej Trasa Nowoprzestrzenna (sposób ich rozpatrzenia zawiera załącznik nr 4 do planu).

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 arkusz 1 do Uchwały

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna” w Szczecinie - arkusz 1

Zalacznik1 arkusz 1.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 2 do Uchwały

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna” w Szczecinie – arkusz 2

Zalacznik1 arkusz 2.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 3 do Uchwały

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzeznaczna” w Szczecinie – arkusz 3

Zalacznik1 arkusz 3.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000

Zalacznik2.jpg