

**UCHWAŁA NR XXXV/950/17  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 21 listopada 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/186/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 176,7 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – granice miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów);
- 2) od strony wschodniej – Autostrada A6;
- 3) od strony południowo - zachodniej – ul. Irydowa i granica lasów komunalnych;
- 4) od strony północno - zachodniej – linia kolejowa relacji Szczecin Dąbie - Świnoujście.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.D.6101.U,P,S	pow.	13,54
2)	D.D.6102.ZL	pow.	6,30
3)	D.D.6103.U,P	pow.	1,94
4)	D.D.6104.U,P	pow.	6,46
5)	D.D.6105.MN	pow.	0,72
6)	D.D.6106.WS	pow.	0,22
7)	D.D.6107.MN	pow.	1,93
8)	D.D.6108.U,P,S	pow.	12,43
9)	D.D.6109.WS	pow.	0,50
10)	D.D.6110.U,P,S	pow.	7,86
11)	D.D.6111.MW,U	pow.	0,74
12)	D.D.6112.U,P,S	pow.	10,36
13)	D.D.6113.U,P,S	pow.	9,66
14)	D.D.6114.WS	pow.	0,10
15)	D.D.6115.U,P,S	pow.	13,77
16)	D.D.6116.WS	pow.	0,34
17)	D.D.6117.U,P,S	pow.	16,26
18)	D.D.6118.WS	pow.	0,62
19)	D.D.6119.U,P,S	pow.	26,09
20)	D.D.6120.ZP,WS	pow.	0,32
21)	D.D.6121.U,P	pow.	0,49
22)	D.D.6122.U,P	pow.	0,50
23)	D.D.6123.ZL,WS	pow.	26,21
24)	D.D.6124.KD.G	pow.	8,31
25)	D.D.6125.KD.L	pow.	3,05
26)	D.D.6126.KD.L	pow.	1,91

27)	D.D.6127.KD.D	pow.	0,46
28)	D.D.6128.KD.D	pow.	0,37
29)	D.D.6129.KD.D	pow.	1,84
30)	D.D.6130.KD.D	pow.	1,02
31)	D.D.6131.KD.D	pow.	1,21
32)	D.D.6132.KDW	pow.	0,29
33)	D.D.6133.E	pow.	0,01
34)	D.D.6134.E	pow.	0,02
35)	D.D.6135.KND,KPS	pow.	0,23
36)	D.D.6136.KND	pow.	0,19
37)	D.D.6137.ZP	pow.	0,48

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazyny i składy – częściowo w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Euro – Park Mielec”, tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) z usługami, tereny zieleni leśnej oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chęlszcza” w Szczecinie w skali 1:2000, 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 XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 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 Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 61;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie:  $01 \div 37$ ;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
  - c) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
  - d) U,P,S – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
  - e) E – teren stacji transformatorowej,
  - f) KND – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych,
  - g) KND,KPS – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych i przepompowni ścieków sanitarnych,
  - h) ZP – teren zieleni urządzonej o charakterze publicznie dostępnego samorządowego parku,
  - i) ZL – teren lasu,
  - j) ZL,WS – teren lasu i wód powierzchniowych śródlądowych,

- k) ZP,WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
- n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- p) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne.

4. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT – symbol przeznaczenia terenu – pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
- 3) KD – symbol przeznaczenia terenu – droga w formie ciągu pieszo – jezdni z sieciami inżynierskimi,
- 4) U – symbol przeznaczenia terenu – zabudowa usługowa.

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

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 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) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **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 wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

- 5) **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; zalicza się do nich m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita; się do nich m.in.:
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 10) **prydomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:
- a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
  - b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
  - c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
  - d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej;
- udziały powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego nie są bilansowane łącznie z udziałami powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – 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;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo – rowerowy;
- 13) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - 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, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

14) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w terenach elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> w terenach elementarnych: D.D.6105.MN, D.D.6107.MN i D.D.6111.MW,U;
- 6) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S, D.D.6119.U,P,S, D.D.6121.U,P, D.D.6122.U,P;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6119.U,P,S i fragmentu terenu D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.);
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami w terenach elementarnych: D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.), D.D.6115.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 9) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się usuwania wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
  - b) niezbędnego usunięcia związanego z realizacją lub przebudową ulic i dróg ustalonych w planie,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
  - e) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 3) w nowych nasadzeniach zieleni ustala się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów, charakterystycznych dla danego terenu;
- 4) zakazuje się zasypywania, zabudowy cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się kanalizowania występujących w obszarze planu cieków: Chęlszcza i Żołnierska Struga; dopuszcza się przekraczanie cieków poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chęlszcza i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
  - a) zakazuje się likwidacji istniejącej zieleni wysokiej za wyjątkiem:
    - cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
    - niezbędnej wycinki drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody,
    - niezbędnej wycinki drzew umożliwiającej realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) zakazuje się zabudowy,
  - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - d) dopuszcza się nasadzenia zróżnicowanej wysokości zieleni z zapewnieniem możliwości dostępu do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury,
  - f) dopuszcza się zakładanie ogrodów przydomowych,
  - g) obowiązuje realizacja ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu umożliwiających swobodne migracje zwierząt i dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
  - h) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie przy zastosowaniu ekologicznych technik ochrony brzegów; zastosowanie technik ekologicznych nie obowiązuje w przypadku realizacji: przepustów, kładek lub mostów, a także konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 7) w przebudowywanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż terenów komunikacji drogowej lub terenów komunikacji kolejowej należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) fragment obszaru planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 11) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

14) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW,U);

15) 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) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (nie dotyczy reklam), do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;

2) istniejące budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;

4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,

b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,

c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;

5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;

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 innych niż strome); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;

7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

8) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków;

9) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (MN) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;

10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MW,U),

b) na słupach oświetlenia ulicznego (z wyjątkiem ogłoszeń wyborczych i informacji miejskich),

c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych,

d) w terenach zieleni (ZP, ZP,WS, WS, ZL, ZL,WS),

zakaz nie dotyczy:

e) szyldów o powierzchni do 1,0 m<sup>2</sup>,

- f) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 12) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski, stojaki na rowery, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne warunkuje się:
- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 14) obiekty gospodarcze np. śmietniki należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 15) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm;
- 16) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii ) dla wysokiego napięcia WN,
  - b) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - c) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 19) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 20) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
  - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;



- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) na działkach, na których dopuszczono tylko zabudowę garażową nie obowiązują ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych, dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 23) w terenach o przeznaczeniu na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składów (o symbolu U,P,S) dopuszcza się lokalizację składów na otwartej przestrzeni wyłącznie w otoczeniu zieleni parawanowej (w formie pasa zieleni wysokiej i średniej) od strony wglądu z przestrzeni publicznych.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez autostradę A6 przez węzeł „Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wylot z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
  - a) ulicę D.D.6124.KD.G (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
  - b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
  - c) ulicę D.D.6125.KD.L – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo przejazdem drogowym nad autostradą A6;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
6.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
8.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9.	Hale targowe	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1 mp/ halę targową	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
10.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
11.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny, obiekty logistyczne	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/400 zatrudnionych**
14.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/300 zatrudnionych**
15.	Warsztaty mechaniki pojazdowej	3 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp/sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
18.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się

19.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
-----	------------------	---	---	---

\* 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.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym,
  - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe, poza wskazanymi na rysunku planu.

#### 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, drogi wewnętrznej oraz wydzielen wewnętrznych IT, KD) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Wolińskiej, Irydowej, Magnezowej, Tytanowej, Uranowej, Kadmowej, Cynkowej oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową ze zrzutem do cieków: Chelszcząca, Żołnierska Struga lub rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z zastrzeżeniem pkt 10;

- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą pasa drogowego;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 16) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 19) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 20) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady; ustalenie nie dotyczy:

- a) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących inżynierskich obiektów budowlanych,
  - b) realizacji nowych sieci inżynierskich w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT w terenie D.D.6113.U,P,S, oznaczonym na rysunku planu;
- 24) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 26) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 27) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 28) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu, są przybliżone; uściślenie lokalizacji, przebiegu i usytuowania oraz kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 29) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny D.D.6101.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 97,0 m n.p.m.;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

8) dopuszcza się lokalizację:

a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,

b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G): 100,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Irydowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6127.KD.D (ul. Kadmowej) lub D.D.6128.KD.D (ul. Tytanowej);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6127.KD.D, D.D.6128.KD.D, D.D.6101.U,P,S;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 8. Teren elementarny D.D.6102.ZL**

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

1) przeznaczenie terenu: las;

2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT ustala się korytarz infrastruktury technicznej.

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

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

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

nie dotyczy.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Magnezowej);

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci wodociągowej w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznych nn;

3) ustala się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w wydzieleniu wewnętrznym I.IT.

## **§ 9. Teren elementarny D.D.6103.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Uranowej (D.D.6125.KD.L): 60,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Uranowej (D.D.6125.KD.L), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Uranowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Magnezowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6103.U,P;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 10. Teren elementarny D.D.6104.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego wyłącznie typu hotel pracowniczy oraz lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KD ustala się drogę dojazdową z sieciami inżynieryjnymi do terenu D.D.6105.MN;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U ustala się usługi, z dopuszczeniem między innymi lokalizacji mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U oznaczonym na rysunku planu, maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 7) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 2.U oznaczonym na rysunku planu, budynki kryte dachami stromymi;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000 m<sup>2</sup>;
- 10) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,



b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Magnezowej (D.D.6129.KD.D): 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Magnezowej (D.D.6129.KD.D), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Magnezowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ciągu ulic Magnezowej - Wolińskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6106.WS, D.D.6104.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej w wydzieleniu wewnętrznym I.KD;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 11. Teren elementarny D.D.6105.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 5.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie wewnętrzne 1.KD w terenie D.D.6104.U,P;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6104.U,P, D.D.6106.WS, D.D.6105.MN, D.D.6107.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji, również jako stacji innego typu oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 12. Teren elementarny D.D.6106.WS**

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

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80 %;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej), dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6104.U,P, D.D.6105.MN, D.D.6107.MN lub D.D.6108.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

### **§ 13. Teren elementarny D.D.6107.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4 i 5.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie wewnętrzne 1.U w terenie D.D.6108.U,P,S;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6105.MN, D.D.6106.WS, D.D.6108.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

### **§ 14. Teren elementarny D.D.6108.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.U ustala się usługi, z dopuszczeniem między innymi lokalizacji mieszkania funkcyjnego, budynku administracyjno – socjalnego.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 1.U oznaczonym na rysunku planu, maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 7) dla terenu objętego wydzieleniem wewnętrznym 1.U oznaczonym na rysunku planu, budynki kryte dachami stromymi;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3 000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w wydzieleniu wewnętrznym 1.U: 1 400 m<sup>2</sup>;
- 11) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem terenu 1U), z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego (z wyłączeniem terenu 1U) ul. Wolińskiej (D.D.6129.KD.D): 60,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Wolińskiej (D.D.6129.KD.D), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wolińskiej zawarty w przedziale od 80° do 100°.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6108.U,P,S, D.D.6106.WS, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 15. Teren elementarny D.D.6109.WS**

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

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszczaça.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną ciek;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) lub D.D.6130.KD.D, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6108.U,P,S lub D.D.6110.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

#### **§ 16. Teren elementarny D.D.6110.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6129.KD.D: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6129.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) lub D.D.6130.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6110.U,P,S, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

## **§ 17. Teren elementarny D.D.6111.MW,U**

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

przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) udział powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego w granicach działki budowlanej: minimum 10 m<sup>2</sup> / mieszkanie.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,00 do 1,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe, przy czym:
  - a) lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkaniowej,
  - b) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego dopuszcza się stosowanie rozwiązań architektonicznych już istniejących - pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej) przez wydzielenie 1.KD w terenie D.D.6112.U,P,S;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6112.U,P,S lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, w nowej lokalizacji;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

## **§ 18. Teren elementarny D.D.6112.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;

- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KD ustala się drogę w formie ciągu pieszo - jezdny z sieciami inżynieryjnymi do terenu D.D.6111.MW,U;
- 3) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego wyłącznie typu hotel pracowniczy oraz lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6130.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6130.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej), D.D.6130.KD.D lub drogi wewnętrznej D.D.6132.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6130.KD.D, D.D.6132.KDW, D.D.6111.MW,U, D.D.6112.U,P,S;



- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji, również jako stacji innego typu oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę zbiornika rezerwy wody gaśniczej w nowej lokalizacji.

### **§ 19. Teren elementarny D.D.6113.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 7) w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT ustala się korytarz infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w pasie o szerokości 50 m od granicy pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu), wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu):

- a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji,
- c) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6125.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6125.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L lub drogi wewnętrznej D.D.6132.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6130.KD.D, D.D.6132.KDW, D.D.6113.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 20. Teren elementarny D.D.6114.WS**

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

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszcząca;

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynieryjnych związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

### **§ 21. Teren elementarny D.D.6115.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6125.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6125.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 100°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6115.U,P,S, D.D.6116.WS, D.D.6114.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 22. Teren elementarny D.D.6116.WS**

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

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynieryjnych związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6115.U,P,S lub D.D.6117.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

### **§ 23. Teren elementarny D.D.6117.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;

- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących sztyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G): 100,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 100,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ul. Irydowej (D.D.6124.KD.G), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Irydowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej) lub D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6117.U,P,S;

- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 24. Teren elementarny D.D.6118.WS**

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

przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Chelszcząca;

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się realizację: przepustów, kładek lub mostów, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6125.KD.L lub D.D.6126.KD.L, dopuszcza się obsługę przez teren D.D.6119.U,P,S;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

#### **§ 25. Teren elementarny D.D.6119.U,P,S**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i składy;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego;
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

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

- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w pasie o szerokości 50 m od granicy pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu), wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu):
  - a) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji,
  - c) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego D.D.6126.KD.L: 50,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej D.D.6126.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 75° do 105°.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6131.KD.D, D.D.6126.KD.L lub D.D.6125.KD.L poprzez D.D.6118.WS;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6118.WS, D.D.6120.ZP,WS, D.D.6119.U,P,S;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 26. Teren elementarny D.D.6120.ZP,WS**

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

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona oraz wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D, dopuszcza się obsługę przez tereny D.D.6119.U,P,S lub D.D.6121.U,P;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.6126.KD.L.

## **§ 27. Teren elementarny D.D.6121.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;



- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację:
  - a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6120.ZP,WS, D.D.6121.U,P;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 28. Teren elementarny D.D.6122.U,P**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
  - a) logistyki, transportu, telekomunikacji, działalności w ramach parku technologicznego,
  - b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
  - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego mieszkania funkcyjnego w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;

7) dopuszcza się lokalizację:

a) wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych (będących szyldami); o maksymalnej wysokości 7,5 m i łącznej powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,

b) tablic reklamowych, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 10% elewacji.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej) lub D.D.6131.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6126.KD.L, D.D.6131.KD.D, D.D.6122.U,P;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 29. Teren elementarny D.D.6123.ZL,WS**

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

przeznaczenie terenu: las i wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

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

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego łągów jesionowo-olszowych (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

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

nie dotyczy.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa terenu z ulic: D.D.6126.KD.L (ul. Cynkowej ) lub D.D.6131.KD.D;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci elektroenergetycznych SN.

### **§ 30. Teren elementarny D.D.6124.KD.G – ul. Irydowa**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

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

nakazuje się utrzymanie i uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych po obu stronach ul. Irydowej na odcinku od skrzyżowania z ul. Kadmową (D.D.6127.KD.D) i ul. Cynkową (D.D.6126.KD.D) do węzła autostrady A6 (poza obszarem planu);
- 3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) w odległościach nie mniejszych niż co 200 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 50 m,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 18,0 m<sup>2</sup>,
  - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) skrzyżowanie z autostradą A6, przebiegającą poza granicami planu, w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym autostrady;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 5) przekroczenie linii kolejowej, przebiegającej poza granicami planu, w drugim poziomie;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 41,6 m do 65,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczno-ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Żołnierska Struga.

### **§ 31. Teren elementarny D.D.6125.KD.L – ul. Uranowa – do przejazdu nad A6**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ustala się ścieżki rowerowe o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację drogi w obszarze 50 m od pasa drogowego autostrady A6 łącznie z budową przejazdu drogowego nad autostradą (położoną poza obszarem planu);
- 3) poza obszarem 50 m od pasa drogowego autostrady A6 (położonej poza granicami planu) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
  - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie;
- 4) zakazuje się kierowania tablic reklamowych i wolno stojących urządzeń reklamowych w kierunku autostrady.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) połączenie ulicy z przejazdem drogowym nad autostradą, położoną poza granicami planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,1 m do 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę: kolektora deszczowego, zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych oraz piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się realizację przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga;
- 8) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 32. Teren elementarny D.D.6126.KD.L – ul. Cynkowa – do ulicy D.D.6125.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:**

dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

- a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
- b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
- c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,2 m do 24,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację przepustów na ciekach Chełszcząca, Żołnierska Struga i rowach melioracyjnych.

## **§ 33. Teren elementarny D.D. 6127.KD.D – ul. Kadmowa**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
  - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
  - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 28,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;

2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn.

#### **§ 34. Teren elementarny D.D.6128.KD.D – ul. Tytanowa**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

1) ulica zakończona placem do zawracania;

2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,

b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,

c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,8 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;

4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn.

#### **§ 35. Teren elementarny D.D.6129.KD.D – ciąg ulic: Magnezowa – Wolińska**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

1) ulica zakończona placem do zawracania;

2) na odcinku drogi przylegającym do terenów elementarnych D.D.6103.U,P i D.D.6104.U,P dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:

- a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
- b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
- c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 30,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obiekt mostowy na cieku Chelszcząca – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Żołnierska Struga;
- 6) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 36. Teren elementarny D.D.6130.KD.D**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
  - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
  - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 32,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację przepustu na cieku Chęlszczaça;
- 5) część terenu elementarnego objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

## **§ 37. Teren elementarny D.D.6131.KD.D**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic reklamowych lub wolno stojących urządzeń reklamowych:
  - a) w odległościach nie mniejszych niż co 50 m, licząc dla każdej strony drogi osobno, przy czym odległość od skrzyżowania dróg nie może być mniejsza niż 30 m,
  - b) o powierzchni ekspozycyjnej jednostronnie nie przekraczającej 9,0 m<sup>2</sup>,
  - c) z fundamentami zagłębionymi w całości w gruncie.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,4 m do 51,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego, zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych oraz piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację przepustu na cieku Żołnierska Struga.

## **§ 38. Teren elementarny D.D.6132.KDW**



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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obowiązuje przekrój: ciąg pieszo - jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 39. Teren elementarny D.D.6133.E**

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

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 40. Teren elementarny D.D.6134.E**

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

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa terenu z ulicy D.D.6127.KD.D (ul. Kadmowej).

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 41. Teren elementarny D.D.6135.KND,KPS**

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

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych i przepompownia ścieków sanitarnych.

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

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

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

- 1) ustala się wypełnienie zielenią niską wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa terenu z ulicy D.D.6126.KD.L.

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6125.KD.L, D.D.6126.KD.L, D.D.6114.WS;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dla obsługi zbiornika retencyjnego i przepompowni ścieków sanitarnych.

#### **§ 42. Teren elementarny D.D.6136.KND**

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

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych.

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

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

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

- 1) ustala się wypełnienie zielenią niską wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa terenu z ulicy D.D.6129.KD.D (ul. Wolińskiej).

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.6129.KD.D, D.D.6109.WS;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dla obsługi zbiornika retencyjnego;
- 3) teren elementarny objęty terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 43. Teren elementarny D.D.6137.ZP**

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

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze publicznie dostępnego samorządowego parku.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów spacerowych i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulicy D.D.6125.KD.L (ul. Uranowej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.6125.KD.L.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

§ 45. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr LII/1374 /10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Trzebusz” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 24 listopada 2010 r. Nr 116 poz. 15374).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Mariusz Bagiński**







**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – 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:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	<b>D.D.6102.ZL</b>	Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2	<b>D.D.6104.U,P</b>	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
3	<b>D.D.6110.U,P,S</b>	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
4	<b>D.D.6113.U,P,S</b>	Budowa sieci wodociągowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
5	<b>D.D.6124.KD.G</b>	Budowa drugiej jezdni ulicy głównej, budowa ścieżki rowerowej i chodnika. Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
6	<b>D.D.6125.KD.L</b>	Budowa ulicy lokalnej, budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga.
7	<b>D.D.6126.KD.L</b>	Budowa ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustów na ciekach: Chelszcząca, Żołnierska Struga.
8	<b>D.D.6127.KD.D</b>	Budowa sieci wodociągowej.
9	<b>D.D.6129.KD.D</b>	Przebudowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
10	<b>D.D.6130.KD.D</b>	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Budowa przepustu na cieku Chelszcząca.
11	<b>D.D.6131.KD.D</b>	Budowa ulicy dojazdowej.

		Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Budowa przepustu na cieku Żołnierska Struga.
12	<b>D.D.6135.KND,KPS</b>	Budowa zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
13	<b>D.D.6136.KND</b>	Budowa zbiornika retencyjnego, przepompowni wód opadowych, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych.

**§ 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), 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. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

**§ 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 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. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), 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 2017 r. poz. 220).



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXV/950/17  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 21 listopada 2017 r.

**sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Miasta Szczecin , co następuje:

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 lipca 2017 r. do 16 sierpnia 2017 r. wniesiono w terminie do dnia 20 września 2017 r. dwie jednobrzmiące uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin dnia 2 października 2017 r. rozpatrzył pozytywnie wniesione uwagi.

**Treść uwagi:**

1. Wprowadzenie korekty przebiegu linii rozgraniczających teren elementarny D.D.6126.KD.L w oparciu o załączony do niniejszej uwagi plan zagospodarowania terenu dla projektu budowy drogi lokalnej w Trzebuszu (realizowanej w procedurze ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

2. Przyjęcie rozwiązań technicznych związanych z odprowadzeniem wód opadowych zawartych w dokumentacji projektowej budowy drogi lokalnej w Trzebuszu wg projektu (realizowanego w procedurze ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych).

**Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.**

W projekcie planu uwzględniono rozwiązania przyjęte w projekcie budowlanym drogi lokalnej, realizowanej w procedurze specustawy drogowej.