

UCHWAŁA NR IX/164/11
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 27 czerwca 2011 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska - Hangarowa 2” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/934/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gryfińska-Hangarowa 2" w Szczecinie po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gryfińska-Hangarowa 2" w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 22,91 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – linia regulacyjna ul. Hangarowej od strony lotniska do skrzyżowania z ul. Gryfińską oraz ul. Gryfińska do skrzyżowania z ul. Wiosenną;
- 2) od wschodu – zabudowa mieszkaniowa i tereny kolejowe na wschód od ul. Wiosennej;
- 3) od południa – tereny kolejowe wzdłuż linii kolejowej Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie na odcinku od przejazdu w ul. Wiosennej do wiaduktu nad ul. A.Struga;
- 4) od południa i zachodu - ul. A. Struga na odcinku od wiaduktu kolejowego do skrzyżowania z ul. Hangarową.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska-Hangarowa 2” w Szczecinie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.Z.2001.UC,U,E pow. 4,6702 ha;	13)	D.D.2013.U,P pow. 0.9039 ha;
2)	D.Z.2002.E pow. 0,0131 ha;	14)	D.D.2014.MW,U pow. 0,4009 ha;
3)	D.Z.2003.U,P,KS pow. 1,0809 ha;	15)	D.Z.2015.KD.Z pow. 3,5794 ha;
4)	D.Z.2004.U,P pow. 1,4262 ha;	16)	D.D.2016.KD.Z pow. 0,1027 ha;
5)	D.Z.2005.KSP,U pow. 0,4760 ha;	17)	D.D.2017.KD.L pow. 3,1840 ha;
6)	D.Z.2006.U,P pow. 3,1267 ha;	18)	D.D.2018.KD.D pow. 0,3812 ha;
7)	D.Z.2007.E pow. 0,0030 ha;	19)	D.Z.2019.KDW,KS pow. 0,2858 ha;
8)	D.Z.2008.E pow. 0,0039 ha;	20)	D.D.2020.KDW pow. 0,0336 ha;
9)	D.D.2009.U,MN pow. 0,3077 ha;	21)	D.D.2021.KDW pow. 0,0175 ha;
10)	D.D.2010.MW,U pow. 1,3423 ha;	22)	D.D.2022.KDW pow. 0,0646 ha;
11)	D.D.2011.MW,U pow. 0,9177 ha;	23)	D.D.2023.E pow. 0,0138 ha;
12)	D.D.2012.U,P pow. 0,5770 ha;		

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: usługi o znaczeniu ogólnomiejskim wraz z usługami handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², działalność produkcyjna i magazynowo-składowa z wyłączeniem funkcji uciążliwych, mieszkalnictwo oraz infrastruktura techniczna. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska-Hangarowa 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta 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, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, 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: D (dzielnica Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu: Z (Osiedle Zdroje), D (Osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 023;
- 5) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczające:
 - a) MW,U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) UC,U,E – teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz innej zabudowy usługowej, stacja transformatorowa,
 - d) U,P – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych lub magazynów,
 - e) U,P,KS – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych lub magazynów z dopuszczeniem lokalizacji wydzielonego parkingu,
 - f) E – teren stacji transformatorowej,
 - g) KSP,U – teren obiektu stacji paliwowej z dopuszczeniem usług,
 - h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - k) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - l) KDW,KS – teren drogi wewnętrznej i parkingu.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym nachylona jest do poziomu pod kątem co najmniej 35°;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 5) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 6) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowy i przyłądkowy;
- 7) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 8) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, szafy i słupki telekomunikacyjne, anteny radiokomunikacyjne wraz z konstrukcją wsporczą oraz inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym: radiowe, optyczne i elektryczne - pełniące funkcje komutacyjne, przekierowujące, umożliwiające nadawanie, odbiór lub transmisję sygnałów);
- 9) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 10) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 11) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 12) **mieszkanie funkcyjne** – wbudowany lokal mieszkalny integralnie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), znajdujący się wewnątrz budynku o innej funkcji niż mieszkaniowa oraz na działce wspólnej z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia całkowita mieszkania funkcyjnego nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;

- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach planu;
- 15) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 16) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;ojny;
- 17) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości` itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi; usług kultury i rozrywki np. biblioteka, czytelnia, salon gier, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 18) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 19) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m² ;
- 20) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 21) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiaź, żywotnik,

- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem:
- gatunków niepożądanych i inwazyjnych,
 - gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN,
 - pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuła i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
- e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 23) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 24) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości dostosowanej do oznaczonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 25) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów, np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne :

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MW,U) dopuszcza się wyłącznie wprowadzenie wybranych usług z zakresu:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m² , z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych,
 - c) gastronomia,
 - d) pomoc społeczna, w tym z możliwością całodobowego pobytu osób, oraz innych określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) poza terenem elementarnym D.Z.2001.UC,U,E zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliwowych do pojazdów mechanicznych, z wyjątkiem terenów elementarnych: D.Z.2001.UC,U,E i D.Z.2005.KSP,U, D.Z.2006.U,P;
- 5) lokalizację nowych mieszkań funkcyjnych dopuszcza się wyłącznie w pierzei ul. Gryfińskiej (poza granicami planu) w terenach elementarnych: D.D.2010.MW,U, D.D.2012.U,P, D.D.2011.MW,U i D.D.2014.MW,U.

2. Ustalenia ekologiczne :

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 6 pkt. 15;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, cięć sanitarnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - d) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,

- e) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- f) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- ubytek zieleni spowodowany realizacją i przebudową ulic oraz realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich wymaga ekwiwalentnej rekompensaty w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych (w szczególności już ze sztucznie nasadzoną zielenią średnią i wysoką); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 4) na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego jest w dniu uchwalenia planu mniejszy niż 25% i w przypadkach braku możliwości jego powiększenia dopuszcza się jednorazowo pomniejszenie udziału terenu biologicznie czynnego ustalonego w pkt 1 – wyłącznie w zakresie niezbędnym do poprawy stanu technicznego zabudowy lub standardu wyposażenia terenu, lecz nie więcej niż o 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania komunikacji drogowej i kolejowej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających występujące uciążliwości poniżej poziomu dopuszczalnego przez przepisy odrębne;
- 6) przy lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa komunikacji drogowej i kolejowej, zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ochrona przed hałasem od strony ul. Gryfińskiej winna być realizowana środkami technicznymi z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 7) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz wszelkich materiałów i produktów pylących lub emitujących nieprzyjemne zapachy, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;
- 8) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 9) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły oraz substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 11) południowo zachodnia część obszaru planu przylega do otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o granicy oznaczonej na rysunku planu; obowiązują rygory chroniące występujące walory krajobrazowe poprzez ustalenia szczegółowe, sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 12) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza usytuowanie wszystkich budynków na działce budowlanej i wszystkich elementów programu architektonicznego wprowadzanych w przyziemiu i parterze budynków z wyłączeniem wysunięć przed nieprzekraczalną linią zabudowy:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: do 1,50 m,
- b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): do 1,50 m,
- c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących: do 0,20 m;

- 2) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce budowlanej przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej oznaczonej w planie, gdzie szerokość frontu działki jest nie mniejsza niż 16,0 m; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże) oraz wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej o froncie mniejszym niż 16,0 m albo nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) obowiązująca linia zabudowy wyznacza lico budynku w przyziemiu i parterze elewacji frontowej, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki budowlanej do 20% powierzchni elewacji; dotyczy wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem:
- a) okapów i daszków nad wejściami do budynków: do 1,00 m,
 - b) w przypadku budynków istniejących - zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych: do 0,20 m;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) reklam wolnostojących;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość obiektów technicznych wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu (z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych); w granicach terenów elementarnych:
- a) D.Z.2006.U,P, D.D.2009.U,MN, D.D.2010.MW,U, D.D.2011.MW,U, D.D.2012.U,P, D.D.2013.U,P, D.D.2014.MW,U – pozostających w zasięgu powierzchni podejścia lotniska,
 - b) D.Z.2001.UC,U,E, D.Z.2003.U,KS, D.Z.2004.U,P, D.Z.2005.KSP,U, D.Z.2006.U,P, D.Z.2019.KDW,KS - pozostających w zasięgu powierzchni przejściowej i poziomej wewnętrznej lotniska,
- obowiązują bezwzględne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza zlokalizowanych w rejonie podejścia do lotniska, o wysokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w tym obiektów technicznych do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z pkt 6;
- 8) w strefie B ochrony konserwatorskiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu, działania inwestycyjne dostosowuje się do zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy oraz nawiązaniem formą nowych budynków do kompozycji obiektów zabytkowych poprzez m.in.:
- a) uzupełnienia pierzei ulic: Gryfińska, Wiosenna,
 - b) krycie nowych budynków lokalizowanych w pierzejach ulic: Gryfińska, Wiosenna, dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, mansardowe),
 - c) stosowanie ceramicznego pokrycia dachów stromych;
- 9) w strefie B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji - w przypadku, gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5,0 m;
- 10) w strefie B ochrony konserwatorskiej zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lico budynku a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

- 11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji widoków w kierunku Wzgórz Bukowych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą zachodnią część terenów elementarnych: D.Z.2001.UC,U,E, D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L; w strefie brzegowej strefy E ustalenia planu kształtują kompozycję i strukturę zagospodarowania pierwszego planu eksponowanych widoków w kierunku Wzgórz Bukowych poprzez ograniczenia zabudowy tymczasowej i w zakresie kształtowania przegród widokowych; warunki ekspozycji określają ustalenia szczegółowe: linii zabudowy, form zabudowy i zagospodarowania terenu, sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 12) nowe i przekształcane zainwestowanie realizuje w dostosowaniu do wymogów harmonijnej pierzei ul. Gryfińskiej (na odcinku od ul. A. Struga do ul. Wiosennej), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, sformułowanymi dla poszczególnych terenów elementarnych; pierzeje ul. Gryfińskiej uzupełnia się nową zabudową i zielenią wysoką pomiędzy budynkami; w liniach rozgraniczających ul. Gryfińskiej (teren elementarny D.Z.2015.KD.Z) ogranicza się wprowadzanie przegród widokowych w postaci samodzielnych obiektów budowlanych jak np. ekrany akustyczne i reklamy wolno stojące;
- 13) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu poprzez utrzymanie: gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego i wyglądu stolarki okiennej w elewacjach frontowych; w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego ze względów technicznych nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej oraz przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków, a następnie odtworzenie obiektu w pierwotnej lokalizacji, zgodnie z wykonaną inwentaryzacją;
- 14) 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 i bezpieczeństwa pożarowego;
- 15) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 16) obiekty gospodarcze z pojemnikami do gromadzenia odpadów stałych wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej;
- 17) zakazuje się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu lecz istniejącego legalnie, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych, na okres nie dłuższy niż 3 lata,
 - d) zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - e) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych, wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych przy realizacji planu;
- 18) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,

- c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam wolno stojących w strefie ochrony konserwatorskiej B,
 - b) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty zabytkowe,
 - c) lokalizacji reklam wbudowanych na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych,
 - d) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - e) sytuowania reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
 - f) innych lokalizacji reklam w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych oraz banerów i siatek reklamowych instalowanych w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych -na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 21) lokalizację reklam w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 22) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
- a) dostosowaniem obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 23) budynki sytuowane w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wzdłuż terenów kolejowych oznaczonymi na rysunku planu, realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:
- a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
 - b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
 - c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego;
- 24) w strefie ochrony konserwatorskiej B zakazuje się realizacji ogrodzeń (w szczególności od strony ul. Gryfińskiej) z prefabrykowanych przęseł betonowych: pełnych lub ażurowych;
- 25) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
- a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielienia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej

z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;

- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic i dróg wewnętrznych oznaczonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych; ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu; nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych; ustalenie obowiązuje z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 6) oznaczone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych warunki parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy i poprawy warunków zagospodarowania (korekty podziałów własnościowych);
- 8) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 9) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 10) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem punktu 12;
- 12) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m², dla stacji transformatorowej; ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem E.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice istniejące: ulica D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska), fragment ul. Gryfińskiej położony poza obszarem planu, ulica D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa) oraz ulica D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna);
- 3) w obszarze planu znajduje się teren D.Z.2016.KD.Z (ul. Wiosenna) przeznaczony na ulicę zbiorczą, bez bezpośredniego powiązania komunikacyjnego z obszarem planu;
- 4) dla ul. Andrzeja Struga klasy technicznej GP, przylegającej do obszaru planu, obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi terenów otaczających z jezdni głównych;
- 5) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach innego terenu wskazanego w ustaleniach szczegółowych;
- 7) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
3.	hotele, pensjonaty	2 łóżka	1
4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
5.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	2
6.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
7.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
8.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² pow. sprzedaży	1
9.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m ²	30 m ² pow. sprzedaży	1
10.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
11.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytkowej*	1
12.	gastronomia	10 msc konsumpc.	3
13.	biura, urzędy, poczty, banki	30 m ² pow. użytkowej*	1
14.	sale konferencyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
15.	kina, teatry	4 miejsca siedzące	1
16.	rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników jednocześnie	1
17.	stacja paliwowa (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	1 obiekt	5
18.	myjnie samochodowe (jako samodzielny obiekt)	1 stanowisko do mycia	1
19.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
20.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
21.	rzemiosło usługowe	50 m ² pow. użytkowej	1
22.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
23.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
24.	usługi różne	100 m ² pow. użytkowej	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 8) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 9) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 10) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
3.	hotele, pensjonaty	50 łóżek	1
4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	30 łóżek	1
5.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
6.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	24 dzieci	1

7.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
8.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	1
9.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m ²	200 m ² pow. sprzedaży	1
10.	obiekty wystawowe	20 użytkowników jednocześnie	1
11.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	200 m ² pow. sprzedaży	1
12.	gastronomia	nie określa się	
13.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	1
14.	sale konferencyjne	nie określa się	
15.	kina, teatry	20 miejsc siedzących	1
16.	rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
17.	stacja paliwowa (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
18.	myjnie samochodowe (jako samodzielny obiekt)	nie określa się	
19.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon	nie określa się	
20.	warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
21.	rzemiosło usługowe	20 zatrudnionych**	1
22.	place składowe, hurtownie, magazyny	25 zatrudnionych**	1
23.	zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych**	1
24.	usługi różne	250 m ² pow. użytkowej	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

- 11) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 5 i 8 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zagospodarowania tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych i ustanowione na okres do 3 lat,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale usługowe i mieszkania funkcyjne oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
- 12) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy chyba, że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 13) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących sieci i magistrali wodociągowej w ulicach: Hangarowej, Wiosennej, Gryfińskiej;

- 6) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącym i nowym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektora sanitarnego w ul. Gryfińskiej i kanalizacji sanitarnej w ulicach: Gryfińskiej, Hangarowej, Wiosennej;
- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do kolektora deszczowego w ul. Hangarowej i kanalizacji deszczowej w ulicach: Gryfińskiej, Hangarowej, Wiosennej, Struga;
- 9) dla nowo realizowanej zabudowy do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach, dopuszcza się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w ulicach: Gryfińskiej, Hangarowej, Wiosennej;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez istniejące i nowe sieci ciepłownicze w ul. Gryfińskiej, Hangarowej, Wiosennej, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 15) dopuszcza się realizację infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania oraz eksploatacji;
- 16) obsługa telekomunikacyjna z infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę i budowę w nowej lokalizacji infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania oraz eksploatacji;
- 17) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych, sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, ciepłota 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.Z.2001.UC,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne :

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² , obiekty ekspozycyjno-handlowe, stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:

- a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) wystawiennictwo,
 - d) rozrywka i kultura,
 - e) administracja i obsługa biznesu,
 - f) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliwowej z usługami towarzyszącymi wyłącznie w pierzei ul. Hangarowej, z wyłączeniem samochodowych warsztatów: naprawczych i diagnostyki samochodowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się wycinkę samosiewów drzew i krzewów, przy czym powstały ubytek zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty;
- 3) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku oraz wibracji;
- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej z zastosowaniem nasadzeń zieleni wyłącznie niskiej i średniowysokiej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej, ul. A. Struga i ul. Hangarowej, oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoków od strony: węzła komunikacyjnego A. Struga - Gryfińska i ul. A. Struga (odcinek ulicy poza granicami planu) w formie zabudowy kubaturowej, oznaczone na rysunku planu;
- 3) nową zabudowę stanowiącą zamknięcie kompozycyjne określone w pkt 2 realizuje się jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym z wyjątkiem zamknięcia kompozycyjnego: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego określonego w pkt 2: 4 kondygnacje nadziemne do 18 m n.p.m.,
 - c) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - d) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - e) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków; formy przekryć dachowych dostosowuje się do potrzeb wyeksponowania zamknięcia kompozycyjnego, określonego w pkt 2;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e oraz pkt 10;

- 9) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 10) zachodnią część terenu elementarnego obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji widoków w kierunku Wzgórz Bukowych, o granicach oznaczonych na rysunku planu; w granicach strefy E zakazuje się realizacji reklam wolno stojących w formie typowych tablic na nośnikach reklamowych, o powierzchni przekraczającej 2,0 m², oraz ekranów akustycznych w formie samodzielnych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają do ulicy D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Hangarowej w terenie elementarnym D.D.2017.KD.L zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej od strony terenu elementarnego D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa): 30,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 2) dopuszcza się zjazd z ul. Struga (odcinek ulicy poza granicami planu) poprzez drogę wspomagającą;
- 3) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenem D.Z.2003.U,P,KS;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się bilansowanie zapotrzebowania na miejsca postojowe w granicach wydzielonego parkingu dla samochodów osobowych w terenie elementarnym D.Z.2003.U,P,KS.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2001.UC,U,E, D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L i ul. Struga (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, rurociągu tłoczego wód deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont urządzeń podczyszczalni wód deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; dopuszcza się wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 8. Teren elementarny D.Z.2002.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) budynek kryje się dachem płaskim;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

§ 9. Teren elementarny D.Z.2003.U,P,KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:
 - a) gastronomia,
 - b) wystawiennictwo,
 - c) rozrywka i kultura,
 - d) administracja i obsługa biznesu,
 - e) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - f) obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów osobowych do obsługi terenów sąsiednich, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zlokalizowanych w terenie elementarnym D.Z.2001,UC,U,E;
- 4) zakazuje się lokalizacji samochodowych warsztatów naprawczych oraz stacji paliwowych;
- 5) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 8 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu lub wzdłuż granic z terenami elementarnymi: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L;
- 3) zabudowę zlokalizowaną od strony terenu D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej, ul. Hangarowej oraz kolektora sanitarnego określonego w ust. 6 pkt 2, oznaczone na rysunku planu;
- 2) minimalna odległość nowej zabudowy od kolektora sanitarnego: 5,0 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy o charakterze stałym: 3 kondygnacje nadziemne do 15,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 6,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
 - 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
 - 7) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. d;
 - 8) od strony ul. Gryfińskiej i ul. Hangarowej konstrukcja ogrodzeń ażurowa, z dopuszczeniem zastosowania murowanych elementów konstrukcyjnych;
 - 9) dopuszcza się lokalizacje reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² ;
- 2) nowe działki budowlane wydziela się pod warunkiem, że przylegają do ulicy D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa) zawarty w przedziale: od 60° do 90°;
- 4) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 24,0 m;
- 5) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 2) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenami D.Z.2001.UC,U,E i D.Z.2004.U,P;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) w granicach wydzielonego parkingu dla samochodów osobowych dopuszcza się bilansowanie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² , zlokalizowanych w terenie elementarnym D.Z.2001.UC,U,E.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L, D.Z.2001.UC,U,E, D.Z.2003.U,P,KS;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej w pasie technicznym dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonym na rysunku planu.

§ 10. Teren elementarny D.Z.2004.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zakazuje się lokalizacji samochodowych warsztatów naprawczych;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m² ,
 - b) usługowa działalność rzemieślnicza,
 - c) gastronomia,

- d) wystawiennictwo,
 - e) rozrywka i kultura,
 - f) administracja i obsługa biznesu,
 - g) obsługa firm i klientów;
- 4) dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub lokali mieszkalnych na obiekty lub lokale usługowe;
- 5) zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych; dopuszcza się rozbudowę lokalu mieszkalnego wyłącznie w przypadku przekształcenia na mieszkanie funkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4;
- 2) zabudowę lokalizowaną od strony terenu D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 8 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu lub wzdłuż granic z terenami elementarnymi: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L;
- 4) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej, ul. Hangarowej, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 8) od strony ul. Gryfińskiej i ul. Hangarowej konstrukcja ogrodzeń ażurowa, z dopuszczeniem zastosowania murowanych elementów konstrukcyjnych;
- 9) tymczasowe obiekty gospodarcze, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej od strony ul. Gryfińskiej i ul. Hangarowej: 24,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa) zawarty w przedziale: od 70° do 90°;

- 4) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych nie przylegających do ul. Hangarowej;
- 5) dopuszcza się powiększenie działek budowlanych przy ul. Gryfińskiej o nieruchomości gruntowe przylegające do ul. Hangarowej, m.in. w celu umożliwienia głównego dojazdu do terenu inwestycji z terenu elementarnego D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa);
- 6) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa) lub D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L, D.Z.2003.U,P,KS.

§ 11. Teren elementarny D.Z.2005.KSP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliwowa z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących:
 - a) handel detaliczny w lokalu o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów;
- 3) dopuszczalne obiekty obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, wymiana opon, wymiana oleju;
- 4) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25%;
- 2) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 8 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu lub wzdłuż granic z terenami elementarnymi: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L;
- 3) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej, ul. Hangarowej, oznaczone na rysunku planu;
- 2) minimalna odległość nowej zabudowy od kolektora deszczowego: 5,0 m;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony skrzyżowania ul. Hangarowej i ul. Gryfińskiej, oznaczone na rysunku planu, w formie zabudowy kubaturowej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 6,5 m;

- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; formy przekryć dachowych dostosowuje się do potrzeb wyeksponowania zamknięcia kompozycyjnego, określonego w pkt 2;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d;
- 9) tymczasowe obiekty gospodarcze, oznaczone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa) lub D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2015.KD.Z, D.D.2017.KD.L, D.Z.2004.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego w pasie technicznym dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej, dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 12. Teren elementarny D.Z.2006.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) usługowa działalność rzemieślnicza,
 - c) gastronomia,
 - d) wystawiennictwo,
 - e) rozrywka i kultura,
 - f) administracja i obsługa biznesu,
 - g) obsługa firm i klientów,
 - h) stacja paliwowa;
- 3) lokalizacje stacji paliwowej z usługami towarzyszącymi dopuszcza się wyłącznie pomiędzy zabudową zlokalizowaną przy ul. Gryfińskiej 108 a 113;
- 4) jako usługi towarzyszące stacji paliwowej, dopuszcza się min. lokalizację obiektów obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna z jednym stanowiskiem drobnych napraw samochodów osobowych, wymiana opon, wymiana oleju;
- 5) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub lokali mieszkalnych na obiekty lub lokale usługowe;
- 6) zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych; dopuszcza się rozbudowę lokalu mieszkalnego wyłącznie w przypadku przekształcenia na mieszkanie funkcyjne;

7) ustala się pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczone na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4;
- 2) zabudowę lokalizowaną od strony terenu D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) od strony terenów kolejowych stosuje się rozwiązania techniczne przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej jak np. dźwiękochłonne okładziny elewacyjne lub ekrany akustyczne, zwarta zieleń o charakterze izolacyjnym w formie żywopłotów - przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z usytuowania podziemnego uzbrojenia terenu;
- 4) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 8 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu lub wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.Z.2015.KD.Z;
- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej wraz z węzłem ul. A. Struga (D.Z.2015.KD.Z), linii kolejowej (poza granicami planu) oraz od drogi wewnętrznej (D.Z.2019.KDW,KS) oraz kolektorów sanitarnych i deszczowych określonych w ust. 6 pkt 2, oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (D.Z.2015.KD.Z) i ul. A. Struga (odcinek ulicy poza granicami planu), oznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalna odległość nowej zabudowy od kolektorów sanitarnych i deszczowych: 5,0 m;
- 4) ustala się zamknięcia kompozycyjne widoków od strony:
 - a) węzła komunikacyjnego A. Struga - Gryfińska,
 - b) skrzyżowania ul. Hangarowej i ul. Gryfińskiej,oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 6,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 7) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 8) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. d;
- 10) od strony ul. Gryfińskiej konstrukcja ogrodzeń ażurowa, z dopuszczeniem zastosowania murowanych elementów konstrukcyjnych;

11) istniejąca zabudowa i obiekty gospodarcze usytuowane poza obszarem zabudowy wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji;

12) dopuszcza się lokalizacje reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m² ;

2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;

3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 21,0 m;

4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska) lub przylegającego do terenu fragmentu ul. Gryfińskiej położonego poza obszarem planu, z zastrzeżeniem punktu 2;

2) obsługa zespołu zabudowy usługowo-produkcyjnej przy ul. Gryfińskiej nr 82÷90, istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu, z drogi wewnętrznej w terenie elementarnym D.Z.2019.KDW,KS;

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

4) dla zespołu zabudowy usługowo-produkcyjnej przy ul. Gryfińskiej nr 82÷90 dopuszcza się bilansowanie zapotrzebowania na miejsca postojowe na wydzielonym parkingu w terenie elementarnym D.Z.2019.KDW,KS.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2006.U,P, D.Z.2015.KD.Z, D.Z.2019.KDW,KS, ul. Struga (poza granicami planu), ul. Gryfińskiej (poza granicami planu);

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów sanitarnych i deszczowych w pasach technicznych dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 13. Teren elementarny D.Z.2007.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;

4) budynek kryje się dachem płaskim;

5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu D.D.2015.KD.Z (ul. Gryfińska);

2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z sieci elektroenergetycznej 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

§ 14. Teren elementarny D.Z.2008.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) budynek kryje się dachem płaskim;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2015.KD.Z (ul. Gryfińska);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z sieci elektroenergetycznej 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

§ 15. Teren elementarny D.D.2009.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącego lokalu mieszkalnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji samochodowych warsztatów naprawczych; ustalenie nie dotyczy stacji diagnostycznej samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) usługowa działalność rzemieślnicza,
 - c) gastronomia,
 - d) wystawiennictwo,
 - e) rozrywka i kultura,
 - f) administracja i obsługa biznesu,
 - g) obsługa firm i klientów;
- 4) dopuszcza się dotychczasowe funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu adaptacji na obiekt usługowy;
- 5) zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych; dopuszcza się powiększenie kubatury budynku mieszkalnego wyłącznie w przypadku przekształcenia na obiekt usługowy z mieszkaniem funkcyjnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę lokalizowaną od strony ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) od strony terenów kolejowych stosuje się rozwiązania techniczne przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej jak np. dźwiękochłonne okładziny elewacyjne lub ekrany akustyczne, zwarta zieleń o charakterze izolacyjnym w formie żywopłotów;
- 4) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu lub wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu);
- 5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) i linii kolejowej (poza granicami planu), oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 5) nowe budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zachowanie dachu stromego w budynku przy ul. Gryfińskiej 114;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;
- 7) od strony ul. Gryfińskiej konstrukcja ogrodzeń ażurowa, z dopuszczeniem zastosowania murowanych elementów konstrukcyjnych;
- 8) obiekty gospodarcze, określone na rysunku planu, usytuowane poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).

§ 16. Teren elementarny D.D.2010.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) w istniejących budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych;
- 4) w parterach istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwego rzemiosła usługowo-produkcyjnego;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie zabudową usługową, z możliwością wprowadzenia jednego mieszkania funkcyjnego w jednym budynku usługowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) od strony terenów kolejowych wprowadza się zieleń izolacyjną, określoną na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego, z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) przebudowę istniejących lokali mieszkalnych oraz wprowadzenie mieszkań funkcyjnych warunkuje się zastosowaniem nowych rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 5) budynki usługowe i wbudowane lokale usługowe, w zależności od rodzaju usług, wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych, w tym dopuszczonych w ust. 1 pkt 5;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, przy czym w granicach obszaru zabudowy (wyznaczonego liniami zabudowy) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjnej zieleni przydomowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii kolejowej (poza granicami planu), oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 18,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren obejmuje się strefą B ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się utrzymanie obiektów o walorach historycznych przy ul. Gryfińskiej: 116, 117, 118, 119, 120, 125, 126, 127, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13; obowiązuje utrzymanie tradycyjnej architektonicznej kompozycji obiektu, w tym:
 - a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, poziomów nadproży, profili gzymsów, usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,

- b) przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem w elewacji frontowej kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego i kontynuacji podziałów otworu okiennego, występujących w elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w dachach stromych: w formie okien połaciowych w elewacji frontowej oraz okien połaciowych lub lukarn dachowych w pozostałych elewacjach;
- 9) w parterach obiektów o walorach historycznych prowadzi się przebudowę (w tym adaptację) istniejących lokali mieszkalnych i usługowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8;
- 10) adaptację poddaszy w budynkach o walorach historycznych, o zachowanej formie historycznej dachu warunkuje się nie naruszeniem kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulic dodatkowe okna realizuje się wyłącznie jako połaciowe;
- 11) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), nowa zabudowa uzupełniająca:
- a) przy ul. Gryfińskiej 116a o charakterze zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 117,
 - b) pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 121 i 125, o charakterze zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 128,
- przy czym dopuszcza się usytuowanie budynku jako dobudowanego do szczytowej ściany budynku istniejącego albo jako wolno stojącego - połączonego z istniejącą zabudową np. łącznikiem z bramą przejazdową;
- 12) zakazuje się realizacji mieszkań funkcyjnych w parterach nowej zabudowy uzupełniającej;
- 13) przebudowę mieszkań w parterach budynków na lokale usługowe dopuszcza się pod warunkiem realizacji odrębnego wejścia do lokalu usługowego bezpośrednio z ulicy;
- 14) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji budynku tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego kontynuuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące: np. usytuowanie i forma sztyldów, zadaszeń nad wejściami, stolarki drzwiowej i innego detalu architektonicznego;
- 15) nowa zabudowa lokalizowana poza pierzeją ul. Gryfińskiej kryta dachami płaskimi; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów nad wejściami do budynków;
- 16) zabudowę i zagospodarowanie terenu dostosowuje się do ust. 5 pkt 2, 3, 4;
- 17) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie wbudowanych poza elewacjami frontowymi budynków i nie emitujących światła pulsującego oraz nie podświetlanych powyżej parteru, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 20 lit. c, e.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Gryfińskiej (poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Gryfińskiej położonej poza granicami planu;
- 2) dojazd i dojazd awaryjny przez posesję przy ul. Gryfińskiej 116a do zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 117 i 118, w pasie terenu o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 3) dojazd i dojazd awaryjny przez posesję przy ul. Gryfińskiej 124 do zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 125, w pasie terenu o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 4) dojazd i dojazd awaryjny przez posesję pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 127 i 127a (w terenie elementarnym D.D.2012.U,P) do zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 126 i 127, w pasie terenu o minimalnej szerokości 4,5 m;

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.2016.KD.Z, D.D.2018.KD.D, D.D.2012.U,P i w ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).

§ 17. Teren elementarny D.D.2011.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) w istniejących budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych;
- 4) w parterach istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwego rzemiosła usługowo-produkcyjnego;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie zabudową usługową, z możliwością wprowadzenia jednego mieszkania funkcyjnego w jednym budynku usługowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) przebudowę istniejących lokali mieszkalnych oraz wprowadzenie mieszkań funkcyjnych warunkuje się zastosowaniem nowych rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 4) budynki usługowe i wbudowane lokale usługowe, w zależności od rodzaju usług, wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych, w tym dopuszczonych w ust. 1 pkt 5;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 136 i 138 (z wyłączeniem drogi wewnętrznej) wprowadza się zieleń o charakterze izolacyjnym w formie wysokiego żywopłotu i szpaleru drzew, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjnej zieleni przydomowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (poza granicami planu), oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 18,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) teren obejmuje się strefą B ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Gryfińskiej: 127a, 128, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13; obowiązuje utrzymanie tradycyjnej architektonicznej kompozycji obiektu, w tym:

- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, kształtów stolarki, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,
 - b) przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego i kontynuacji podziałów otworu okiennego, występujących w elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w dachach stromych: w formie okien połaciowych w elewacji frontowej oraz okien połaciowych lub lukarn dachowych w pozostałych elewacjach;
- 9) w parterach obiektów zabytkowych prowadzi się przebudowę (w tym adaptację) istniejących lokali mieszkalnych i usługowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8;
- 10) adaptację poddaszy w budynkach zabytkowych o zachowanej formie historycznej dachu warunkuje się nie naruszeniem kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulic dodatkowe okna realizuje się wyłącznie jako połaciowe;
- 11) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), nowa zabudowa uzupełniająca:
- a) pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 127a i 128,
 - b) pomiędzy budynkami przy ul. Gryfińskiej 128 i 130, o charakterze zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 128, w formie budynku dobudowanego do szczytowej ściany budynku istniejącego - z bramą przejazdową o minimalnej szerokości 4,5 m, umożliwiającą dojazd do zaplecza posesji;
- 12) zakazuje się realizacji mieszkań funkcyjnych w parterach nowej zabudowy uzupełniającej;
- 13) przebudowę mieszkań w parterach budynków na lokale usługowe dopuszcza się pod warunkiem realizacji odrębnego wejścia do lokalu usługowego bezpośrednio z ulicy;
- 14) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji budynku tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego kontynuuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące: np. usytuowanie i forma sztyldów, zadaszeń nad wejściami, stolarki drzwiowej i innego detalu architektonicznego;
- 15) nowa zabudowa lokalizowana poza pierzeją ul. Gryfińskiej kryta dachami płaskimi; dopuszcza się zastosowanie innej geometrii dachów nad wejściami do budynków;
- 16) zabudowę i zagospodarowanie terenów posesji przy ul. Gryfińskiej 136 i 137 dostosowuje się do ust. 5 pkt 5;
- 17) na granicy frontów posesji dopuszcza się realizację murowanych ogrodzeń z bramami przejazdowymi i furtami wejściowymi, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych o zróżnicowanej kolorystyce i fakturze, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 24;
- 18) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie wbudowanych poza elewacjami frontowymi budynków i nie emitujących światła pulsującego oraz nie podświetlanych powyżej parteru, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 20 lit. c, e.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 13,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu z ul. Gryfińskiej położonej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem punktów 2 i 3;

- 2) obsługa zaplecza zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 130, 131, 132 z drogi wewnętrznej D.D.2022.KDW;
- 3) obsługa zabudowy mieszkaniowej przy ul. Gryfińskiej 137a z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW;
- 4) dopuszcza się dojeżdżanie i dojazd awaryjny do przylegających działek budowlanych z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW;
- 5) dopuszcza się dojazd awaryjny do zaplecza posesji przy ul. Gryfińskiej 136 z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW przez posesję przy ul. Gryfińskiej 137, w pasie terenu o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2012.U,P, D.D.2016.KD,Z, D.D.2018.KD,D, D.D.2021.KDW, D.D.2022.KDW i ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).

§ 18. Teren elementarny D.D.2012.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zakazuje się lokalizacji samochodowych warsztatów naprawczych;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) usługowa działalność rzemieślnicza,
 - c) gastronomia,
 - d) wystawiennictwo,
 - e) administracja i obsługa biznesu,
 - f) obsługa firm i klientów;
- 4) w zabudowie usługowej lokalizowanej w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę lokalizowaną od strony ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) od strony terenów kolejowych stosuje się rozwiązania techniczne przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej jak np. dźwiękochłonne okładziny elewacyjne lub ekrany akustyczne, zwarta zieleń o charakterze izolacyjnym w formie żywopłotów;
- 4) wzdłuż terenów kolejowych wprowadza się zieleń izolacyjną, oznaczoną na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 5) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 4) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy o charakterze stałym lokalizowanej w pierzei ul. Gryfińskiej: 3 kondygnacje nadziemne do 18,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze stałym lokalizowanej poza pierzeją ul. Gryfińskiej: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - c) zabudowy o charakterze tymczasowym: 6,5 m,
 - d) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - e) reklam wolno stojących: do 5,5 m;
- 5) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) teren częściowo objęty strefą B ochrony konserwatorskiej;
- 7) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu), nowa zabudowa uzupełniająca w typie zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 128, przy czym dopuszcza się usytuowanie budynku jako dobudowanego do szczytowej ściany budynku istniejącego albo jako wolno stojącego - połączonego z istniejącą zabudową np. łącznikiem z bramą przejazdową;
- 8) w parterze zabudowy uzupełniającej pierzeję ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) zakazuje się realizacji mieszkania funkcyjnego, dopuszczonego ust. 1 pkt 3;
- 9) poza pierzeją ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
- 10) zabudowę i zagospodarowanie terenu lokalizowane w pierzei ul. Gryfińskiej i bezpośrednim jej sąsiedztwie dostosowuje się do § 16 ust. 5 pkt 4;
- 11) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. e;
- 12) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością;
- 13) obiekty gospodarcze usytuowane poza obszarem zabudowy wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1400 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej od ulicy dojazdowej w terenie elementarnym D.D.2018.KD.D: 14,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z: ul. Gryfińskiej położonej poza obszarem planu, ulicy D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna) lub drogi wewnętrznej D.D.2022.KDW;
- 2) dopuszcza się dojeżdżenie i dojazd awaryjny do przylegających działek budowlanych z drogi wewnętrznej D.D.2022.KDW;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2011.MW,U, D.D.2016.KD.Z, D.D.2018.KD.D, D.D.2022.KDW i ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).

§ 19. Teren elementarny D.D.2013.U,P

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) zakazuje się lokalizacji samochodowych warsztatów naprawczych;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) usługowa działalność rzemieślnicza,
 - c) wystawiennictwo,
 - d) administracja i obsługa biznesu,
 - e) obsługa firm i klientów;
- 4) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz nich dopuszczalnych poziomów: zanieczyszczeń pyłowych, dźwięku (zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu) oraz wibracji;
- 3) wzdłuż terenu elementarnego D.D.2018.KD.D stosuje się rozwiązania techniczne przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej i drogowej (w tym wiadukt w ciągu ul. Wiosennej) jak np. dźwiękochłonne okładziny elewacyjne lub ekrany akustyczne, zwarta zieleń o charakterze izolacyjnym w formie żywopłotów;
- 4) wzdłuż terenu elementarnego D.D.2011.MW,U wprowadza się zieleń izolacyjną, oznaczoną na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3;
- 5) przy realizacji parkingu nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w liczbie zgodnej ze wskaźnikiem: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; nowe nasadzenia zieleni dokonuje się pomiędzy stanowiskami postojowymi lub bezpośrednio wzdłuż granicy parkingu;
- 6) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 2 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 6,5 m,
 - c) obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - d) reklam wolno stojących: do 5,5 m;
- 4) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż strome, dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. e;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie o treści związanej z prowadzoną działalnością;

8) obiekty gospodarcze usytuowane poza obszarem zabudowy wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1500 m² ;
- 2) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w terenie D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna) zawarty w przedziale: od 85° do 90°;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej od ulicy dojazdowej w terenie elementarnym D.D.2018.KD.D: 18,0 m;
- 4) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna);
- 2) dopuszcza się dojeżdżenie i dojazd awaryjny do przylegających działek budowlanych z drogi wewnętrznej D.D.2022.KDW;
- 3) 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.2011.MW,U, D.D.2016.KD.Z, D.D.2018.KD.D, D.D.2021.KDW, D.D.2022.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w pasie technicznym dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonym na rysunku planu.

§ 20. Teren elementarny D.D.2014.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) w istniejących budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych zakazuje się powiększania ilości lokali mieszkalnych;
- 4) w parterach istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wprowadzenie nieuciążliwego rzemiosła usługowo-produkcyjnego;
- 5) w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) oraz ul. Wiosennej dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy wyłącznie zabudową usługową, z możliwością wprowadzenia jednego mieszkania funkcyjnego w jednym budynku usługowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zabudowę w pierzei ul. Gryfińskiej (odcinek ulicy poza granicami planu) realizuje się z zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów dźwięku i wibracji w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) przebudowę istniejących lokali mieszkalnych oraz wprowadzenie mieszkań funkcyjnych warunkuje się zastosowaniem nowych rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 4) budynki usługowe i wbudowane lokale usługowe, w zależności od rodzaju usług, wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych, w tym dopuszczonych w ust. 1 pkt 5;

5) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjnej zieleni przydomowej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

1) obowiązujące linie zabudowy od strony: ul. Gryfińskiej (poza granicami planu) i ul. Wiosennej, oznaczone na rysunku planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Wiosennej D.D.2018.KD.D i dróg wewnętrznych: D.D.2020.KDW i D.D.2021. KDW, oznaczone na rysunku planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej z wyjątkiem posesji przy ul. Gryfińskiej 141, gdzie ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy: 65 % powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne do 18,0 m;

5) maksymalna wysokość obiektów technicznych: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;

6) dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;

7) teren obejmuje się strefą B ochrony konserwatorskiej;

8) ustala się utrzymanie zabytku przy ul. Gryfińskiej: 138,138a,139,140, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 13; obowiązuje utrzymanie tradycyjnej architektonicznej kompozycji obiektu, w tym:

a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku i linii podziałów elewacyjnych w elewacji frontowej, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, kształtów stolarki, poziomów nadproży, profili gzymsów i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,

b) przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego,

c) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego i kontynuacji podziałów otworu okiennego, występujących w elewacji frontowej budynku,

d) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy w dachach stromych: w formie okien połaciowych w elewacji frontowej oraz okien połaciowych lub lukarn dachowych w pozostałych elewacjach;

9) w parterach obiektów zabytkowych prowadzi się przebudowę (w tym adaptację) istniejących lokali mieszkalnych i usługowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5;

10) adaptację poddaszy w budynkach zabytkowych o zachowanej formie historycznej dachu warunkuje się nie naruszeniem kompozycji obiektu, przy czym w połaciach dachów stromych od strony ulic dodatkowe okna realizuje się wyłącznie jako połaciowe;

11) zakazuje się realizacji mieszkań funkcyjnych w parterach nowej zabudowy uzupełniającej;

12) w pierzei ul. Gryfińskiej nowa zabudowa uzupełniająca o charakterze zabudowy historycznej przy ul. Gryfińskiej 140, w formie budynku dobudowanego do szczytowych ścian budynków przy ul. Gryfińskiej 140 i 142 - z bramą przejazdową o minimalnej szerokości 4,5 m, umożliwiającą dojazd do zaplecza posesji;

13) w pierzei ul. Wiosennej nowa zabudowa w formie budynku wolno stojącego o charakterze zabudowy przy ul. Wiosennej 92;

14) przebudowę mieszkań w parterach budynków na lokale usługowe dopuszcza się pod warunkiem realizacji odrębnego wejścia do lokalu usługowego bezpośrednio z ulicy;

15) obiekty gospodarcze usytuowane poza obszarem zabudowy wyznaczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji;

16) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie wbudowanych poza elewacjami frontowymi budynków i nie emitujących światła pulsującego oraz nie podświetlanych powyżej parteru, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 20 lit. c, e.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się korekty podziałów własnościowych i scalania gruntów.

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) obsługa z terenów: D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna), D.D.2020.KDW lub ul. Gryfińskiej położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z drogi wewnętrznej D.D.2021.KDW:
 - a) budynku przy ul. Gryfińskiej 138 i 138a,
 - b) budynku przy ul. Gryfińskiej 139 poprzez posesję przy ul. Gryfińskiej 138 i 138a;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.D.2018.KD.D, D.D.2020.KDW, D.Z.2021.KDW i ulicy Gryfińskiej (poza granicami planu).

§ 21. Teren elementarny D.Z.2015.KD.Z (ul. Gryfińska)

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się odtworzenie i utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew po obu stronach jezdni ul. Gryfińskiej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2 i 3.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) reklam wolno stojących w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
 - b) reklam wolno stojących w formie typowych tablic na nośnikach reklamowych o powierzchni przekraczającej 2,0 m² lub wysokości przekraczającej 4,5 m oraz ekranów akustycznych w postaci samodzielnych obiektów budowlanych, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 11 i 12;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego;
- 3) istniejąca zabudowa oznaczona na rysunku planu i zagospodarowanie tymczasowe przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 37,8 m do 83,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) skrzyżowanie z ul. A. Struga w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym ul. A. Struga.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

- 4) kolektor sanitarny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 5) kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy jako sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 7) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 22. Teren elementarny D.D.2016.KD.Z

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) ustala się ścieżkę rowerową o przybliżonym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i wbudowanych powyżej poziomu elementów konstrukcyjnych wiaduktu nad terenami kolejowymi;
- 3) istniejąca zabudowa oznaczona na rysunku planu, i zagospodarowanie tymczasowe przeznaczone do likwidacji, przy czym dopuszcza się użytkowanie istniejącej zabudowy i fragmentu ul. Wiosennej oraz przedłużenie zagospodarowania tymczasowego - do czasu realizacji ulicy zbiorczej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 32,5 m do 47,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 3) przekroczenie linii kolejowej (przebiegającej poza obszarem planu) w drugim poziomie.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 23. Teren elementarny D.D.2017.KD.L (ul. Hangarowa)

1. Ustalenia funkcjonalne :

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się odtworzenie i utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew po obu stronach jezdni ul. Hangarowej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2 i 3.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, o wysokości do 4,5 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w granicach strefy E zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolnostojących, przy czym ustalenie nie dotyczy reklamy związanej z działalnością stacji paliwowej, o lokalizacji zgodnej z § 6 ust.1 pkt 5; poza granicami strefy E zakazuje się realizacji reklam wolno stojących

w formie typowych tablic na nośnikach reklamowych, o powierzchni przekraczającej 2,0 m², oraz ekranów akustycznych w postaci samodzielnych obiektów budowlanych, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 11 i 12;

3) tymczasowe obiekty gospodarcze, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 26,1 m do 43,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

§ 24. Teren elementarny D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna)

1. Ustalenia funkcjonalne :

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się odtworzenie i utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew po obu stronach jezdni ul. Wiosennej na odcinku od ul. Gryfińskiej do terenów kolejowych; na nowym odcinku ulicy (wzdłuż terenów kolejowych) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wyłącznie niskiej i średniowysokiej z zastosowaniem gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2 i 3.

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

1) zakazuje się lokalizacji reklam na odcinku ul. Wiosennej od ul. Gryfińskiej do terenów kolejowych; na nowym odcinku ulicy (wzdłuż terenów kolejowych) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie nie podświetlanych i nie emitujących światła pulsującego, o wysokości nie przekraczającej 5,5 m;

2) ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, na fragmencie ulicy od ul. Gryfińskiej do terenów kolejowych – obustronne chodniki, na odcinku ulicy przylegającym do terenów kolejowych – minimum jednostronny chodnik po północnej stronie ulicy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 25. Teren elementarny D.Z.2019.KDW,KS

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna i parking.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi na parkingu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z realizacją drogi wewnętrznej i parkingu lub zastosowaniem rozwiązań przejściowych w zakresie komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie terenu dostosowuje się do wymagań obsługi komunikacyjnej wszystkich przylegających działek budowlanych, przy czym w zakresie miejsc postojowych wyłącznie dla zespołu zabudowy usługowo-produkcyjnej przy ul. Gryfińskiej nr 82÷90, istniejącej w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) obiektów technicznych i zieleni wysokiej: zróżnicowana w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6,
 - b) reklam wolno stojących: do 4,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o treści informacyjnej wyłącznie związanej z prowadzoną działalnością na terenie przylegającym do drogi wewnętrznej, zgodnie z pkt 3 lit. b;
- 5) tymczasowe obiekty gospodarcze, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem drogi wewnętrznej i parkingu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 15,3 m do 41,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

na wydzielonym parkingu dopuszcza się bilansowanie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla zespołu zabudowy usługowo-produkcyjnej przy ul. Gryfińskiej nr 82÷90.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor sanitarny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 26. Teren elementarny D.D.2020.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej w sposób nie powodujący ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z realizacją drogi wewnętrznej;
- 2) droga zakończona placem do zawracania;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,5 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 27. Teren elementarny D.D.2021.KDW

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

w drodze nie się wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z realizacją drogi wewnętrznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 28. Teren elementarny D.D.2022.KDW

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

w drodze nie się wprowadza się elementów zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z realizacją drogi wewnętrznej;
- 2) tymczasowe obiekty gospodarcze, określone na rysunku planu, przeznaczone do likwidacji;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 29. Teren elementarny D.D.2023.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne :

minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 4) budynek kryje się dachem płaskim;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wtórnych podziałów terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.2018.KD.D (ul. Wiosenna);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 30. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 % dla obszaru objętego niniejszym planem.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 32. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gryfińska – Hangarowa 2” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gryfińska-Hangarowa" w Szczecinie, uchwalony uchwałą Nr XIX/346/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z dnia 14 kwietnia 2004 r. Nr 24 poz. 451).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Szczecin

Jan Stopyra

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

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

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

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.D.2003.U,KS	Budowakanalizacji sanitarnej.
2	D.Z.2015.KD.Z	Budowa drugiej jezdni ul. Gryfińskiej, przebudowa jezdni istniejącej. Budowakanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3	D.D.2016.KD.Z	Budowa wiaduktu nad torami kolejowymi.
4	D.D.2017.KD.L	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa chodników w ul. Hangarowej.
5	D.D.2018.KD.D	Budowa fragmentu ul. Wiosennej przylegającego do terenów kolejowych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/164/11
Rady Miasta Szczecin
z dnia 27 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gryfińska - Hangarowa 2" w Szczecinie.

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

do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IX/164/11 z dnia 27 czerwca 2011 r.

Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gryfińska - Hangarowa 2" w Szczecinie

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr IX/164/11 z dnia 27 czerwca 2011 r.

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000

Zalacznik2.jpg