

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. 1 Zgodnie z Uchwałą Nr X/183/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Płonia - Śmierdnica - Jezierzycze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 53,884 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od zachodu – tereny leśne;
- 2) od północy – ul. Szosa Stargardzka;
- 3) od wschodu – linia rozgraniczająca od wschodu ul. Przyszłości (na odcinku od ul. Szosa Stargardzka do skrzyżowania z ul. Kołbacką);
- 4) od południa – liniami rozgraniczającymi od południa ciąg ulic: Kołbacką i Uczniowską oraz linią rozgraniczającą od północy ul. Trzciniową.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

D.J.8001.IT	pow. 0,033 ha
D.J.8002.U,P,E	pow. 0,923 ha
D.J.8003.ZD	pow. 1,115 ha
D.J.8004.MN,U	pow. 0,635 ha
D.J.8005.U,P	pow. 0,896 ha
D.J.8006.MN,U	pow. 3,207 ha
D.J.8007.MN,U	pow. 4,314 ha
D.J.8008.MN,U	pow. 1,674 ha
D.J.8009.U,P,S,E	pow. 10,079 ha
D.J.8010.UC,U,P,E	pow. 10,438 ha
D.J.8011.KSP,U	pow. 1,171 ha

D.J.8012.KSP,U,E	pow.	1,324 ha
D.J.8013.U,MN	pow.	0,760 ha
D.J.8014.MN,U	pow.	0,291 ha
D.J.8015.MN,U	pow.	0,593 ha
D.J.8016.KPS	pow.	0,214 ha
D.J.8017.U,P	pow.	1,344 ha
D.J.8018.U,MZ,E	pow.	0,581 ha
D.J.8019.MN,U	pow.	0,036 ha
D.J.8020.UZ	pow.	0,199 ha
D.J.8021.U	pow.	0,221 ha
D.J.8022.MN,U	pow.	0,070 ha
D.J.8023.MN,U	pow.	0,205 ha
D.J.8024.MW,U	pow.	1,941 ha
D.J.8025.E	pow.	0,008 ha
D.J.8026.U	pow.	0,390 ha
D.J.8027.U,MN	pow.	0,131 ha
D.J.8028.U,P,S,E,MN	pow.	2,809 ha
D.J.8029.U,P,S	pow.	0,216 ha
D.J.8030.MW,U,ZP	pow.	1,362 ha
D.J.8031.KD.Z	pow.	2,382 ha
D.J.8032.KD.L	pow.	0,817 ha
D.J.8033.KD.L	pow.	0,381 ha
D.J.8034.KD.L	pow.	1,323 ha
D.J.8035.KD.D	pow.	0,626 ha
D.J.8036.KDW	pow.	0,093 ha
D.J.8037.KDW	pow.	0,203 ha
D.J.8038.KDW	pow.	0,152 ha
D.J.8039.KPR	pow.	0,109 ha
D.J.8040.KD.G	pow.	0,619 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne wraz z usługami i z zielenią urządzoną, usługi - w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny działalności usługowo – produkcyjnej i magazynowo – składowej, tereny ogrodów działkowych, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkusza nr 1, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: J (osiedle Płonia - Śmierdnica - Jezierzycy);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 8;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 040;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW,U,ZP - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zieleń urządzona,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) UC,U,P,E - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, produkcyjnej i stacji transformatorowej,
 - f) UZ - teren zabudowy usług w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - g) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - h) U,MZ,E - teren zabudowy usługowej i mieszkalnictwa zbiorowego, stacja transformatorowa,
 - i) U,P - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej,
 - j) U,P,E - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i stacji transformatorowych,
 - k) U,P,S - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składów,
 - l) U,P,S,E - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składów i stacji transformatorowych,
 - m) U,P,S,E,MN - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składów i stacji transformatorowych, z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - n) KSP,U - teren stacji paliw płynnych z obiektami usługowymi,

- o) KSP,U,E - teren stacji paliw płynnych z obiektami usługowymi i stacją transformatorową,
- p) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
- q) ZD - teren ogrodów działkowych,
- r) IT - teren infrastruktury technicznej,
- s) KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego,
- t) E - teren stacji transformatorowej,
- u) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
- w) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- x) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- y) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- z) KD.W - teren drogi wewnętrznej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;

- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 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) **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;
- 7) **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, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 12) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **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 okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

15) **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;

16) **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;

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

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

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

20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;

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

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),

b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,

- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków pospolitych: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 22) **wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 23) **zieleń izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 24) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych i warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w terenie elementarnym D.J.8010.UC,U,P,E;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w terenach elementarnych: D.J.8009.U,P,S,E, D.J.8010.UC,U,P,E, D.J.8011.KSP,U,D.J.8012.KSP,U,E, D.J.8017.U,P, D.J.8028.U,P,S,E,MN, D.J.8026.U i D.J.8029.U;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² w terenach elementarnych: D.J.8005.U,MN, D.J.8013.U,MN, D.J.8018.U,MZ,E, D.J.8021.U i D.J.8027.U,MN;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.J.8009.U,P,S,E, D.J.8010.UC,U,P,E, D.J.8011.KSP,U,D.J.8012.KSP,U,E, D.J.8017.U,P i D.J.8028.U,P,S,E,MN;
- 6) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenów: D.J.8011.KSP,U, i D.J.8012.KSP,U,E;

7) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) teren planu położony jest w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000, w tym:
 - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony;
- 3) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej; na niezabudowanych działkach budowlanych objętych Systemem Zieleni Miejskiej, zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość powiązań ekologicznych;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych o charakterze stałym, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich.
- 6) ubytek zieleni wysokiej, spowodowany realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych oraz realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich, wymaga ekwiwalentnej rekompensaty w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub

zastosowania środków obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej wartości określonych w tych przepisach;

- 9) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 11) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U), na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej (U,MN, U,MZ) oraz na terenach zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej (UZ) zakazuje się składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania komunikacji drogowej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających występujące uciążliwości poniżej poziomu dopuszczalnego przez przepisy odrębne;
- 13) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż ul. Szosa Stargardzka i terenu elementarnego D.D.8031.KD.Z nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;
- 14) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się objęcie terenów istniejącej zabudowy programami rewitalizacji, określającymi szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez przebudowy, remonty, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczytelnienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 4) istniejące budynki wymienione w pkt 3 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 7) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 8) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
 - a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 9) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych:
 - a) w terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U),
 - b) w terenach stacji transformatorowej (E) i ciągu pieszo-rowerowego (KPR),
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - d) w pozostałych terenach na tle zieleni leśnej;

zakaz nie dotyczy reklam o powierzchni do 1 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 11) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, obiektów oraz zagospodarowania tymczasowego, stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania na okres nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku i ogrodzeniach, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
- 13) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty

przystankowe, kioskowiaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. warunkuje się:

- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 15) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 16) garaże blaszane w terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U i MW,U) przeznacza się do likwidacji;
- 17) zakazuje się lokalizacji targowisk na otwartej powierzchni (placów targowych);
- 18) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) w budynkach mieszkalno – usługowych lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkaniowej;
- 19) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 21) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od:
- a) kolektorów kanalizacyjnych, oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych: 5,0 m,
 - b) magistral wodociągowych: 8,0 m;
- 23) 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;
- 24) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;

- 25) dopuszcza się lokalizację studni głębinowych jako awaryjnego źródła zaopatrzenia ludności w wodę;
- 26) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 27) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice:
 - a) ul. Szosa Stargardzka,
 - b) D.J.8031.KD.Z – ul. Karola Balińskiego,
 - c) D.J.8034.KD.L – ul. Przyszłości,
 - d) ul. Trzciniowa;
- 3) 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 i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1

3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	5 łózek	1
4.	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	1
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	2
6.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
8.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	3
9.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
10.	Place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
11.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	2
12.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	4
13.	Stacje paliwowe (z wyłączeniem stacji bez obsługi)	1 obiekt	5 + 2 na sklep
14.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
15.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
16.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych	1
17.	Domy kultury	20 użytkowników	1
18.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
19.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
20.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
21.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
22.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1
23.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	5 mieszkań	1
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	100 łózek	3

4.	Hotele, pensjonaty	50 łóżek	1
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
6.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	1
8.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	200 m ² powierzchni sprzedaży	1
9.	Zakłady produkcyjne	20 zatrudnionych**	1
10.	Place składowe, hurtownie, magazyny	50 zatrudnionych**	1
11.	Rzemiosło usługowe	20 zatrudnionych**	1
12.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
13.	Stacje paliwowe	nie określa się	
14.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
15.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
16.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	20 miejsc konsumpcyjnych	1
17.	Domy kultury	200 m ² pow. użytkowej*	1
18.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
19.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	1
20.	Biblioteki	50 użytkowników jednocześnie	1
21.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m ² pow. użytkowej*	1
22.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	1
23.	Ogrody działkowe	nie określa się	

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

4) 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;

5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 - nie obowiązują w przypadku:

- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych i głównych ciągów pieszych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektu budowlanego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągu pieszo-rowerowego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) dojścia i dojazdy 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 16;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Karola Balińskiego, Uczniowskiej, Tartacznej, Przyszłości, Kołbackiej oraz w ulicach: Szosa Stargardzka, Trzcinowej poza obszarem planu;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do istniejących przepompowni ścieków przy ul. Uczniowskiej (poza obszarem planu) i ul. Tartacznej. Ścieki sanitarne z głównej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej przetłaczane będą istniejącym rurociągiem tłocznym do projektowanego rurociągu tłocznego Wielgowo - Kijewo w rejonie ul. Karola Balińskiego;
- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się z części południowej planu istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącego zbiornika wód otwartych przy ulicy Uczniowskiej – Kołbackiej poza obszarem planu; z pozostałej części terenu planu wody opadowe odprowadzane będą istniejącą i nową kanalizacją deszczową w ulicach: Karola Balińskiego, Tartacznej, Przyszłości do istniejącego kolektora deszczowego w ulicy Szosa Stargardzka dalej do rzeki Płonia poza obszarem planu. Przed zrzutem do odbiornika wody deszczowe należy podczyścić w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych; przed włączeniem do sieci deszczowej dopuszcza się retencję wód

opadowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną;

- 8) do czasu podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników do gromadzenia wód opadowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci ciepłej przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 12) 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;
- 13) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linię kablową w nowej lokalizacji;
- 14) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 16) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na poszczególnych posesjach;
- 19) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 21) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynieryjnych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 1 i 2;

- 22) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.8001.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) korytarz infrastruktury technicznej;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
3) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z przebiegiem sieci.

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

dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z ulic: D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego) lub ul. Szosa Stargardzka, położonej poza obszarem planu;
2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 8. Teren elementarny D.J.8002.U,P,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa i stacje transformatorowe;
2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²;
4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 1,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się inną geometrię dachów;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8037.KDW, D.J.8039.KPR, D.J.8002.U,P,E;
- 2) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8002.U,P,E; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę sposobu zasilania, likwidację i budowę w nowej lokalizacji słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z linii napowietrznej 15 kV.

§ 9. Teren elementarny D.J.8003.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m od granicy lasu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 25,0 m²; ustalenie nie dotyczy powierzchni zabudowy obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż:
 - a) 5,0 m - dla altany krytej dachem stromym,
 - b) 4,0 m - dla altany krytej dachem płaskim,
 - c) 9,5 m – dla obiektu administracyjnego ogrodów działkowych (świetlicy);
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ogrodniczej: od 0,0 do 0,1;
- 5) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, obiektu administracyjnego ogrodów działkowych i obiektów gospodarczych, dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się składowania odpadów:
 - a) organicznych – poza kompostownikami,
 - b) nieorganicznych – poza pojemnikami ustawianymi do ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych o wysokości do 3,5 m i powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 2 m², związanych z działalnością ogrodów działkowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.J.8037.KDW lub ciągu pieszo-rowerowego D.J.8039.KPR;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8037.KDW, D.J.8039.KPR, D.J.8003.ZD, D.J.8004.MN,U.

§ 10. Teren elementarny D.J.8004.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Karola Balińskiego obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla budynków sytuowanych w drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej ulicy D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego) lub z drogi wewnętrznej D.J.8037.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8037.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 11. Teren elementarny D.J.8005.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;

- 2) na działce nr 186/1 obr. 4196 wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.J.8003.ZD wprowadza się zieleń izolacyjną, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym;
- 5) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Karola Balińskiego 15A pod warunkiem nie powiększania liczby mieszkań;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.8031.KD.Z;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 12. Teren elementarny D.J.8006.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Karola Balińskiego obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) dla budynku mieszkalnego przy ul. Karola Balińskiego 1 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zachowanie elewacji w cegle licowej z detalem ceglany i tynkowym
 - c) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - d) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - e) dopuszczenie doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 9) dla budynków mieszkalnych przy ul. Karola Balińskiego 5 i ul. Karola Balińskiego 7 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej i bocznych,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m² (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego);

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

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.8031.KD.Z;
- 2) likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i budowa sieci kablowych w terenie D.J.8031.KD.Z; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 13. Teren elementarny D.J.8007.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50 % dla działek w Systemie Zieleni Miejskiej;
 - b) 30% dla działek poza Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony:
 - a) ul. Trzcinowej,
 - b) ul. Karola Balińskiego,obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

- a) 30 % w granicach Systemu Zieleni Miejskiej,
 - b) 50 % poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej;
- 9) w obszarze działki nr 648 obr. 4196 dopuszcza się dotychczasowe usługowe użytkowanie terenu: szkoła jazdy konnej (max. 3 konie);
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m² (przykładowy schemat podziału terenu oznaczony na rysunku planu).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Trzcinowej (drogi położonej poza granicami planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Trzcinowej zawarty w przedziale od 75° do 105°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego) lub ul. Trzcinowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8007.MN,U oraz ulicy Trzcinowej (poza obszarem planu);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenie D.J.8031.KD.Z; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 14. Teren elementarny D.J.8008.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 6) dla nowych budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony:
 - a) ul. Uczniowskiej,
 - b) ul. Karola Balińskiego,obowiązują dachy strome, o układzie kalenicowym; dla drugiej linii zabudowy dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 20,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego) lub D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8032.KD.L.

§ 15. Teren elementarny D.J.8009.U,P,S,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa, składy i stacje transformatorowe;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 45° do 135°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego), D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) lub D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej), lub z drogi D.J.8038.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8032.KD.L, D.J.8035.KD.D, D.J.8038.KDW, D.J.8009.U,P,S,E, D.J.8010.UC,U,P,E, D.J.8016.KPS, D.J.8017.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i budowa sieci kablowych w terenach: D.J.8031.KD.Z, D.J.8035.KD.D, D.J.8009.U,P,S,E; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę sposobu zasilania, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z napowietrznej i kablowych linii 15 kV.

§ 16. Teren elementarny D.J.8010.UC,U,P,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, produkcyjnej i stacji transformatorowej;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się działalność rzemieślniczą i magazynową;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) po uprzednim uzyskaniu zgody właściwego organu, dopuszcza się przeniesienie podlegających ochronie stanowisk kruszczyka szerokolistnego (oznaczonych na rysunku planu), które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu - w miejsce, w którym nie zostaną wyeliminowane w trakcie budowy i eksploatacji inwestycji;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) w terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² każdy;
- 7) istniejący obiekt przy ul. Karola Balińskiego 14 oznaczony na rysunku planu przeznaczony jest do likwidacji;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka;
- 10) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 11) dla obiektów nowoprojektowanych dopuszcza się reklamy wbudowane, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 20% elewacji;
- 12) realizację nowej stacji transformatorowej w formie wolno stojącego obiektu inżynierskiego dopuszcza się wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Szosa Stargardzka; ograniczenie nie dotyczy realizacji stacji transformatorowej wbudowanej albo dobudowanej do obiektu usługowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1800 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8031.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8031.KD.Z) zawarty w przedziale od 45° do 135°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego), D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej), D.J.8040.KD.G (ul. Szosa Stargardzka) lub z drogi D.J.8038.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8040.KD.G, D.J.8031.KD.Z, D.J.8035.KD.D, D.J.8038.KDW, D.J.8010.UC,U,P,E, D.J.8016.KPS oraz ulicy Szosa Stargardzka (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 4) istniejąca hydrofornia i zbiornik wody – do likwidacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 17. Teren elementarny D.J.8011.KSP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z obiektami usługowymi;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8040.KD.G, D.J.8031.KD.Z, D.J.8010.UC,U,P,E oraz ulicy Szosa Stargardzka (poza obszarem planu).

§ 18. Teren elementarny D.J.8012.KSP,U,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z obiektami usługowymi, stacja transformatorowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;

- 6) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka;
- 7) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 8) realizację nowej stacji transformatorowej w formie wolno stojącego obiektu inżynierskiego dopuszcza się wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Szosa Stargardzka; ograniczenie nie dotyczy realizacji stacji transformatorowej wbudowanej albo dobudowanej do obiektu usługowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z D.J.8040.KD.G (ul. Szosa Stargardzka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8040.KD.G, D.J.8010.UC,U,P,E, D.J.8012.KSP,U oraz ulicy Szosa Stargardzka (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę w terenie elementarnym; przebieg rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 19. Teren elementarny D.J.8013.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) tereny wyłączone z zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przeznacza się na polepszenie funkcjonowania istniejących usług (w zakresie powierzchni wystawienniczych miejsc postojowych, terenów zieleni itp.);
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działką nr 211/2 obr. 4196;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki; maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Szosa Stargardzka, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulic: D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości) lub D.J.8040.KD.G (ul. Szosa Stargardzka) lub z drogi D.J.8036.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8040.KD.G, D.J.8034.KD.L, D.J.8035.KD.D, D.J.8036.KDW oraz ulicy Szosa Stargardzka (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci gazowej.

§ 20. Teren elementarny D.J.8014.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 6) dachy strome; dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.J.8036.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8036.KDW, D.J.8024.MW,U;
- 2) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 21. Teren elementarny D.J.8015.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 6) dachy strome; dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) dopuszcza się realizację jednego lokalu usługowego wbudowanego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego albo jako odrębny obiekt usługowy na działce wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 650 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8035.KD.D i jej przedłużenia w ciągu ul. Tartacznej D.J.8036.KDW, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8035.KD.D z przedłużeniem w ciągu ul. Tartacznej D.J.8036.KDW) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej) lub z drogi D.J.8036.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8036.KDW;
- 2) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 22. Teren elementarny D.J.8016.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 10 %;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 7,5 m;

- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację reklam, za wyjątkiem: reklam wbudowanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: parking dla samochodów osobowych, do czasu docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej) lub z drogi D.J.8038.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 23. Teren elementarny D.J.8017.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) nowe budynki kryte dachami stromymi;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w dachu stromym;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8035.KD.D, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8035.KD.D) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8009.U,P,S,E, D.J.8016.KPS, D.J.8017.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) kanalizacja sanitarna - wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu; dopuszcza się przełożenie kanalizacji sanitarnej w teren elementarny D.J.8035.KD.D.

§ 24. Teren elementarny D.J.8018.U,MZ,E

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe, stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się usługi między innymi w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17m;

- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) lub D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8035.KD.D, D.J.8018.U,MZ,E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 25. Teren elementarny D.J.8019.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 1,0;

- 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 6) budynek mieszkalny kryty dachem stromym; dopuszcza się krycie dobudowanych pomieszczeń gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) zakazuje się powiększania kubatury istniejącego budynku przy ul. Tartacznej 18; zakaz ten nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8018.U,MZ,E.

§ 26. Teren elementarny D.J.8020.UZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej, z dopuszczeniem wprowadzenia mieszkania funkcyjnego;
- 2) w zakresie ochrony zdrowia dopuszcza się między innymi przychodnię zdrowia (gabinety lekarskie, zabiegowe, rehabilitacyjne oraz aptekę);
- 3) w zakresie usług opieki społecznej dopuszcza się między innymi dom opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,28 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością;

7) maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8020.UZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej i sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 27. Teren elementarny D.J.8021.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi między innymi w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,25 do 0,60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej o treści związanej z prowadzoną działalnością;

8) maksymalna wysokość reklamy wolno stojącej: 4,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8020.UZ, D.J.8021.U, D.J.8024.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 28. Teren elementarny D.J.8022.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,16 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 6) budynek mieszkalny kryty dachem stromym o układzie szczytowym w stosunku do ul. Tartacznej;
- 7) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 8) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8024.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 29. Teren elementarny D.J.8023.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) maksymalna powierzchnia całkowita usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 7) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi o układzie kalenicowym;
- 8) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 9) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej);

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

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8035.KD.D, D.J.8024.MW,U.

§ 30. Teren elementarny D.J.8024.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) realizacja usług z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 0,60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17,0 m, z wyłączeniem budynku przy ul. Tartacznej 8;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, z wyłączeniem budynku przy ul. Tartacznej 8;
- 6) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 7) dla budynku przy ul. Tartacznej 8 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu, z dopuszczeniem doświetlenia poddasza oknami połączonymi,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowej,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku,
- 8) dopuszcza się usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, z wyodrębnionymi wejściami;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych garaży i obiektów gospodarczych, z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Tartacznej 8;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości), D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej), z zastrzeżeniem pktu 2, lub D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej), lub z drogi D.J.8036.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z ulicy D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) przez teren D.J.8026.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3;
- 4) ustala się ciąg pieszy łączący drogę D.J.8036.KDW z ulicą D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości), o przebiegu według rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8035.KD.D, D.J.8036.KDW, D.J.8018.U,MZ,E D.J.8020.UZ, D.J.8021.U, D.J.8025.E, D.J.8026.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.
- 3) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowych w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8035.KD.D; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 31. Teren elementarny D.J.8025.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,30 do 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m;
- 4) dopuszcza się krycie budynku stacji transformatorowej dachem stromym lub o innej geometrii niż dach stromy;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd od strony ulic:
 - a) D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) przez teren D.J.8024.MN,U
- lub

b) D.J.8035.KD.D (ul. Tartacznej) przez tereny D.J.8021.U i D.J.8024.MN,U;

2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 32. Teren elementarny D.J.8026.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,40 do 0,80;
- 4) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie mniej niż 9,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla nowej zabudowy wzdłuż obowiązujących linii zabudowy przy ul. Przyszłości wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie mniej niż 4,5 m;
- 7) dla nowej zabudowy wskazanej w pkt 6 obowiązuje:
 - a) zwarta forma zabudowy,
 - b) realizacja zadaszonego miejsca oczekiwania pasażerów linii autobusowych,
 - c) dopuszczenie sytuowania ścian zewnętrznych bezpośrednio przy granicy z terenem elementarnym D.J.8024.MW,U zwróconych w stronę tej granicy, bez otworów okiennych lub drzwiowych,
 - d) dopuszczenie prześwitu w formie przejścia pieszego;
- 8) nowe budynki kryte dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 9) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 10) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 11) dopuszcza się istniejące zagospodarowanie tymczasowe do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu:

a) z ulic: D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) lub D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości)

lub

b) od strony ulicy D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) przez teren D.J.8024.MN,U;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3, z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych dla nowej zabudowy wskazanej w ust. 3 pkt 6 w obszarze całego terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

1)) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8024.MW,U, D.J.8026.U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 33. Teren elementarny D.J.8027.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;

3) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30 %;

2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,30 do 0,40;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;

5) nowe budynki kryte dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;

6) dla budynku mieszkalnego przy ul. Przyszłości 24 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,

b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji od strony ul. Przyszłości i ul. Uczniowskiej,

- c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku od strony ul. Przyszłości i ul. Uczniowskiej,
- 7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8034.KD.L.

§ 34. Teren elementarny D.J.8028.U,P,S,E,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa, składy, stacje transformatorowe, z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej j: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami o innej geometrii;
- 6) zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;

- 7) dla budynku mieszkalnego przy ul. Przyszłości 22 obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy i dobudowy do elewacji,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji frontowej budynku od strony ul. Przyszłości,
 - d) dopuszczenie doświetlenia poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) maksymalna wysokość reklam wolno stojących: 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 10) dla obiektów nowoprojektowanych dopuszcza się reklamy wbudowane, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 20% elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 70,0 m,
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających drogi D.J.8034.KD.L, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.J.8034.KD.L) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej), D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości) lub D.J.8033.KD.L (ul. Kołbackiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8033.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8028.U,P,S,E,MN;
- 2) likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i budowa sieci kablowych w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8033.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8028.U,P,S,E,MN; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę sposobu zasilania, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z napowietrznych i kablowych linii 15 kV.

§ 35. Teren elementarny D.J.8029.U,P,S

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 0,80;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 7) dopuszcza się 1 reklamę wolno stojącą o maksymalnej wysokości 4,5 m; ustalenie nie dotyczy masztów flagowych, pylonów i innych nietablicowych form reklamowych związanych z prowadzoną działalnością;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie D.J.8032.KD.L;
- 2) likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i budowa sieci kablowych w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8033.KD.L, D.J.8034.KD.L, D.J.8029.U,P,S; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 36. Teren elementarny D.J.8030.MW,U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, zieleń urządzona;

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) nakazuje się utrzymanie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej u zbiegu ul. Kołbackiej i ul. Uczniowskiej z dopuszczeniem wycinki wysokich krzewów i drzew samosiewnych zakłócających kompozycję zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obiekty budowlane lokalizuje się w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od drzew;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16,0 m;
- 6) budynki kryte dachami stromymi;
- 7) w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy o innej geometrii niż dachy strome;
- 8) dopuszcza się usługi w parterach budynków mieszkalnych (z wyodrębnionymi wejściami) i jako odrębne obiekty wzdłuż granicy z terenami elementarnymi D.J.8029.U,P,S i D.J.8028.U,P,S,E,MN;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowskiej) lub D.J.8033.KD.L (ul. Kołbackiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8033.KD.L, D.J.8035.KD.D;
- 2) likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i budowa sieci kablowej w terenach: D.J.8032.KD.L, D.J.8033.KD.L; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 37. Teren elementarny D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej na fragmencie ulicy od skrzyżowania z ul. Szosa Stargardzka do posesji nr 8.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,8 m do 29,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, jednostronna ścieżka rowerowa poza jezdnią.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy jako linii kablowej w nowej lokalizacji;
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowych w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 6) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z napowietrznej linii 15 kV - do przebudowy i zmiany sposobu zasilania, z dopuszczeniem przeniesienia w tereny: D.J.8009.U,P,S,E, D.J.8010.UC,U,P,E;
- 7) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 38. Teren elementarny D.J.8032.KD.L (ul. Uczniowska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,6 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy jako linii kablowej w nowej lokalizacji;
- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowych w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 39. Teren elementarny D.J.8033.KD.L (ul. Kołbacka)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój w granicach planu: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik od strony zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu od 9,5 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;

- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 40. Teren elementarny D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się maksymalnie 3 reklamy wolno stojące wyłącznie wzdłuż wschodniej granicy linii rozgraniczających ul. Przyszłości, minimum dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 9 m² jednostronnie, o maksymalnej wysokości 4,5 m nad poziomem terenu, zlokalizowane w sposób nie powodujący ograniczeń dla komunikacji pieszej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,2 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 41. Teren elementarny D.J.8035.KD.D (ul. Tartaczna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się:

- a) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
- b) obszar ruchu uspokojonego na drodze;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 19,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;

2) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej;

3) w rejonie skrzyżowania z ul. Uczniowską nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 42. Teren elementarny D.J.8036.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się:

- a) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników),
- b) obszar ruchu uspokojonego na drodze;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,4 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;

3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 43. Teren elementarny D.J.8037.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) ustala się ciąg pieszy i trasę rowerową o dostępie ogólnym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się:
 - a) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni, ścieżki rowerowej i chodników),
 - b) obszar ruchu uspokojonego na drodze;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,7 m do 27,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 44. Teren elementarny D.J.8038.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,6 m do 25,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 45. Teren elementarny D.J.8039.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z ulicy D.J.8031.KD.Z (ul. Karola Balińskiego) lub drogi D.J.8037.KDW;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,7 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 46. Teren elementarny D.J.8040.KD.G (poszerzenie ul. Szosa Stargardzka)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna (poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej – ulicy głównej).

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje uzupełnienie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój w granicach planu: obowiązuje chodnik i ścieżka rowerowa, dopuszcza się dodatkowy pas ruchu do obsługi przylegających terenów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 5,7 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym;
- 3) kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 48. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

zgodą Ministra Środowiska, Decyzja znak: ZS – W – 2120-134-2/2012 z dnia 28 września 2012 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa, projektowanych pod korytarz infrastruktury technicznej i drogę publiczną.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2012 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia–Balińskiego” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 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; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281; zm. Z 2012 r. poz. 567) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.J.8001.IT	Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2.	D.J.8031.KD.Z (ul. Balińskiego)	Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Poszerzenie jezdni na fragmencie ulicy od skrzyżowania z ul. Szosa Stargardzka do posesji przy ul. Balińskiego 8. Budowa ścieżki rowerowej. Uzupełnienie zieleni (nasadzenia, trawniki). Rozbiórka budynku nr 14.
3.	D.J.8032.KD.L	Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej

	(ul. Uczniowska)	i deszczowej. Budowa ścieżki rowerowej na odcinku od ul. Uczniowskiej do ul. Kołbackiej.
4.	D.J.8033.KD.L (ul. Kołbacka)	Budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa jezdni i chodnika. Wprowadzenie zieleni (nasadzenia, trawniki).
5.	D.J.8034.KD.L (ul. Przyszłości)	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa ścieżek rowerowych.
6.	D.J.8035.KD.D (ul. Tartaczna)	Budowa kanalizacji deszczowej. Budowa studni awaryjnej.
7.	D.J.8040.KD.G (ul. Szosa Stargardzka)	Budowa ścieżki rowerowej.

§ 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 postępowaniem 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 40 poz. 227, 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, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 63 poz. 322, Nr 94 poz. 551, Nr 99 poz. 569, Nr 122 poz. 695, Nr 152 poz. 897, Nr 178 poz. 1060, Nr 224 poz. 1341; zm. Z 2012 r. poz. 460), 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, zm. z 2011 r. Nr 94 poz. 551, Nr 135 poz. 789, Nr 205 poz. 1208, Nr 234 poz. 1392).

§ 4. . Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726, zm. z 2011 r. Nr 185 poz. 1092, Nr 201 poz. 1183, Nr 234 poz. 1386, Nr 240 poz. 1429, Nr 291 poz. 1707) przy czym:

1. wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,

2. wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

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

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

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (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, zm. z 2011 r. Nr 94 poz. 551, Nr 135 poz. 789, Nr 205 poz. 1208, Nr 234 poz. 1392).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2012 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie, dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2012 r. do 31 sierpnia 2012 r. i w dniach od 30 października 2012 r. do 20 listopada 2012 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonych terminach odpowiednio do dnia 14 września 2012 r. i do 4 grudnia 2012 r. łącznie 35 uwag, zgodnie z wykazami stanowiącymi integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 2 października 2012 r. i 5 grudnia 2012 r. rozpatrzył powyższe uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Uwaga dotycząca braku wydzielenia terenu elementarnego wzdłuż południowej granicy Szosy Stargardzkiej na poszerzenie tej ulicy. Wydzielenie dodatkowego pasa terenu dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia, chodnika i ścieżki rowerowej.

Uwaga uwzględniona - poprzez dodanie nowego terenu elementarnego (D.J.8040.KD.G) z przeznaczeniem na poszerzenie pasa drogi publicznej klasy technicznej głównej (ul. Szosa Stargardzka).

2. Uwaga dotycząca ustaleń dla terenu elementarnego D.J.8026.U w granicach trzech działek o numerach: 129/5, 514, 236/1 obr. 4196aby zaplanować zgodnie z obecnie pełnią funkcją tego terenu oraz w zgodzie z zaplanowaną funkcją usługową na terenie elementarnym (w skład którego wchodzi te działki). Dopuszczenie lokalizacji pawilonów handlowo-usługowych o ujednocionej architekturze poprzez modernizację istniejących obiektów i/lub budowę nowych pawilonów w ramach estetyzacji uzupełniającej małą architekturę i uatrakcyjnienia tego terenu.

Uwaga uwzględniona - poprzez zmianę linii zabudowy i wprowadzenie zapisów dla terenu elementarnego D.J.8026.U dotyczących:

- dopuszczenia zabudowy jednokondygnacyjnej i realizacji miejsc postojowych dla nowej zabudowy wskazanej w ust. 3 pkt 6 w obszarze całego terenu elementarnego,
- obowiązku realizacji zadaszonego miejsca oczekiwania pasażerów linii autobusowych.

3. Uwaga dotycząca zmiany zapisu dotyczącego możliwości rozbudowy obecnie istniejącego budynku przy ul. Balińskiego 14 i możliwości zwiększenia jego kubatury.

Uwaga uwzględniona - poprzez uzupełnienie zapisów w rozdziale 2 Ustaleń ogólnych dla obszaru planu w § 6 ust. 3 pkt 4: „istniejące budynki wymienione w pkt 3 mogą być

poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych”.

4. 24 uwagi dotyczące braku zgody na klasę ul. Balińskiego: droga zbiorcza, oznaczona w planie jako teren elementarny D.J.8031.KD.Z z przeznaczeniem: droga publiczna - ulica zbiorcza.

Uwaga nieuwzględniona . Klasa techniczna ulicy Balińskiego w projekcie mpzp „Płonia – Balińskiego” jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Ciąg ulic Balińskiego i Piasecznej jako droga zbiorcza, natomiast ul. Przyszłości jako lokalna - występują w planach zagospodarowania przestrzennego miasta już od 1994 r.

5. Trzy uwagi dotyczące nie zawiadomienia na piśmie właścicieli nieruchomości objętej granicami przedmiotowego projektu miejscowego planu dotyczących ustaleń projektu, mających wpływ na ich dalszą egzystencję.

Uwagi nieuwzględnione .

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) nie przewiduje indywidualnych zawiadomień na piśmie cyt.

„Art. 17

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;”.

6. Trzy uwagi dotyczące braku zgody na wyburzenie domu mieszkalnego w związku z planowanym poszerzeniem linii rozgraniczających ul. Balińskiego.

Uwagi nieuwzględnione . Projekt Planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego 26 marca 2012 r. przez Radę Miasta (Uchwała Nr XVII/470/12), gdzie przedmiotowy dom znajduje się na działce w obszarze jednostki planistycznej D.J.06 o dominującej funkcji: produkcja i składy, usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i w obszarze jednostki planistycznej D.J.26.Z o przeznaczeniu na cele drogi publicznej klasy zbiorczej (Z).

7. Uwaga dotycząca zapewnienia ekranów akustycznych od strony sąsiedniej nieruchomości przy ul. Balińskiego.

Uwaga nieuwzględniona . Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowej działce jest niezgodna z ustaleniami projektu mpzp „Płonia – Balińskiego”, jak również nie była zgodna z poprzednimi planami (licząc od 1977 r.) więc realizacja ekranów akustycznych od strony sąsiedniej nieruchomości jest niezasadna.

Na sąsiedniej działce przez ostatnie trzydziestolecie prowadzona była działalność produkcyjno – usługowa: początkowo fabryka prefabrykatów betonowych, obecnie funkcjonuje giełda handlowa.

8. Uwaga dotycząca braku możliwości wybudowania parterowego budynku mieszkalnego przy ul. Balińskiego 14.

Uwaga nieuwzględniona. Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowej działce jest niezgodna z ustaleniami Planu. Przeznaczenie terenu dla przedmiotowej nieruchomości (teren elementarny D.J.8010.UC,U,P,E) to: „teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, produkcyjnej i stacji transformatorowej”. Ustalenia Planu dopuszczają realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m oznacza możliwość realizacji budynku o wysokości 1 kondygnacji. Jednak nowy budynek musi spełniać kryteria definicji mieszkania funkcyjnego. Mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej.

Uzasadnienie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Płonia - Balińskiego” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr X/183/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 53,884 ha położony w dzielnicy Prawobrzeże w centralnej części Osiedla Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce. Położony na południe od ul. Szosa Stargardzka, ograniczony jest terenami leśnymi od zachodu, a od wschodu i południa ciągiem ulic: Przyszłości, Kołbacką, Uczniowską i Trzciniową.

Plan „Płonia – Balińskiego” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin, które umożliwi racjonalne inwestowanie w przedmiotowym obszarze i uprości postępowanie administracyjne

Plan obejmuje teren, który ma charakter podmiejski. W jego obrębie aktualnie występują takie rodzaje użytkowania terenu jak: usługi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (giełda samochodowa), tereny produkcji i składów, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej a także enklawa ogrodów działkowych i niewielki fragment lasów w zarządzie Nadleśnictwa Gryfino.

Cały plan znajduje się w obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 oraz w otulinie SPK „Puszcza Bukowa”.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne m.in. określają warunki:

- 1) docelowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej osiedla po realizacji drogi ekspresowej S10 w ciągu ul. Szosa Stargardzka,
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego – fragmentu kolektora tłoczego ścieków, prowadzonego z Wielgowa – Sławocieszka do końcówki kolektora w ul. Zwierzynieckiej,
- 3) zagospodarowania terenów w dostosowaniu do wymagań kształtowania ładu przestrzennego, ochrony wartości kulturowych i przyrodniczych,
- 4) realizacji usług handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ulica Balińskiego pełni rolę ulicy zbiorczej – stąd zaplanowano jej poszerzenie od strony wschodniej. Stanowiąc element podstawowego układu komunikacyjnego Miasta, poprzez ul. Szosa Stargardzka zapewnia połączenie lewobrzeżnej części Miasta z osiedlem Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce, a także połączenie Szczecina z gminą Stare Czarnowo.

Projekt planu podejmuje temat przekształcenia zdegradowanego terenu byłej fabryki „Gryfbet w nowy ośrodek handlowo - usługowy oraz rewitalizacji terenów przemysłowych, która polegać będzie na kompleksowym przekształceniu, ingerującym nie tylko w kwestie estetyczne i funkcjonalne, ale także w aspekty społeczne. Wielofunkcyjną strukturę przestrzenną terenów objętych planem przeznaczono do zachowania i uzupełnień, głównie na cele usługowe.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze. Przewidywane oddziaływania związane będą głównie ze zmianami w układzie przestrzennym i krajobrazowym oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Łącznie wpłynęło trzydzieści pięć uwag, które można pogrupować w osiem jednobrzmiących uwag.

Uwzględnione zostały uwagi dotyczące:

- a) braku wydzielenia terenu elementarnego wzdłuż południowej granicy Szosy Stargardzkiej na poszerzenie tej ulicy.

Wydzielono nowy teren elementarny (D.J.8040.KD.G) z przeznaczeniem na poszerzenie pasa drogi publicznej klasy technicznej głównej (ul. Szosa Stargardzka).

- b) zmiany ustaleń dla terenu elementarnego D.J.8026.U w granicach trzech działek o numerach: 129/5, 514, 236/1 obr. 4196 tak, by zaplanować zgodnie z obecnie pełnioną funkcją tego terenu oraz w zgodzie z zaplanowaną funkcją usługową na terenie elementarnym (w skład którego wchodzi te działki) poprzez modernizację istniejących obiektów i/lub budowę nowych pawilonów w ramach estetyzacji uzupełniającej małą architekturę i uatrakcyjnienia tego terenu.

Wprowadzono zmianę poprzez zmianę linii zabudowy i wprowadzenie zapisów dla terenu elementarnego D.J.8026.U dotyczących: dopuszczenia zabudowy jednokondygnacyjnej i realizacji miejsc postojowych dla nowej zabudowy w obszarze całego terenu elementarnego, a także obowiązku realizacji zadaszonych miejsc oczekiwania pasażerów linii autobusowych.

- c) zmiany zapisu dotyczącego możliwości rozbudowy istniejącego budynku przy ul. Balińskiego 14 i możliwości zwiększenia jego kubatury.

Uzupełniono zapisy w rozdziale 2 Ustaleń ogólnych dla obszaru planu w § 6 ust. 3 pkt 4: „istniejące budynki wymienione w pkt 3 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych”.

Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące:

- a) braku zgody na klasę ul. Balińskiego: droga zbiorcza, oznaczona w planie jako teren elementarny D.J.8031.KD.Z z przeznaczeniem: droga publiczna - ulica zbiorcza. Klasa techniczna ulicy Balińskiego w projekcie mpzp „Płonia – Balińskiego” jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

- b) nie zawiadomienia na piśmie właścicieli nieruchomości objętej granicami przedmiotowego projektu miejscowego planu dotyczących ustaleń projektu.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) nie przewiduje indywidualnych zawiadomień na piśmie.

- c) braku zgody na wyburzenie domu mieszkalnego w związku z planowanym poszerzeniem linii rozgraniczających ul. Balińskiego.

Projekt Planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin, uchwalonego 26 marca 2012 r. przez Radę Miasta (Uchwała Nr XVII/470/12), gdzie przedmiotowy dom znajduje się na działce w obszarze jednostki planistycznej D.J.06 o dominującej funkcji: produkcja i składy, usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i w obszarze jednostki planistycznej D.J.26.Z o przeznaczeniu na cele drogi publicznej klasy zbiorczej (Z).

- d) zapewnienia ekranów akustycznych od strony sąsiedniej nieruchomości przy ul. Balińskiego.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowej działce jest niezgodna z ustaleniami projektu mpzp „Płonia – Balińskiego”, jak również nie była zgodna z poprzednimi planami (licząc od 1977 r.) więc realizacja ekranów akustycznych od strony sąsiedniej nieruchomości jest niezasadna.

Na sąsiedniej działce przez ostatnie trzydziestolecie prowadzona była działalność produkcyjno – usługowa: początkowo fabryka prefabrykatów betonowych, obecnie funkcjonuje giełda handlowa.

- e) braku możliwości wybudowania parterowego budynku mieszkalnego przy ul. Balińskiego 14.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowej działce jest niezgodna z ustaleniami Planu. Przeznaczenie terenu dla przedmiotowej nieruchomości (teren elementarny D.J.8010.UC,U,P,E) to: „teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowy usługowej, produkcyjnej i stacji transformatorowej”. Ustalenia Planu dopuszczają realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w odrębnym budynku lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nowy budynek musi spełniać kryteria definicji mieszkania funkcyjnego. Mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Szczecin stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin będących wyrazem polityki przestrzennej gminy.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą wszystkich terenów objętych niniejszym Planem, w odniesieniu do których ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty w wysokości 30%.