

UCHWAŁA NR VIII/N/1245/10

Rady Miasta Szczecin z dnia 15 lipca 2010 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie.

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

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/169/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 03 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 382,2693 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – linia brzegowa wyspy Czapli Ostrów i wody śródlądowe Jez. Dąbie (na wschód od wyspy Czapli Ostrów);
- 2) od wschodu – wody śródlądowe Jez. Dąbie (na wschód od ujścia rz. Płoni), wschodnia granica posesji przy ul. Przestrzennej 61, ul. Przestrzenna na południe od stawów po eksploatacji torfu do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Lotniczej, projektowane przedłużenie ul. Lotniczej, projektowane przedłużenie ul. Wiosennej na północ od linii kolejowej relacji Szcz. Główny – Szcz. Dąbie, ul. Wiosenna i fronty posesji mieszkaniowych przy ul. Wiosennej 4, 5, 6, ul. Gryfińska (pierzeja ulicy na odcinku od nr 142 do nr 113);
- 3) od południa – ul. Hangarowa, ul. A. Struga, nasyp kolejowy na południe od zespołu zabudowy i stacji transformatorowej przy ul. Eskadrowej 2;
- 4) od zachodu – kan. Cegielinka i linia brzegowa rz. Regalicy, ujście kan. Dąbska Struga do rz. Regalicy.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.D.1001.KL,U	pow. 99,8839 ha;	16) D.D.1016.US,UT,ZP	pow. 1,6831 ha;
2) D.D.1002.US,UT,WS	pow. 0,4936 ha;	17) D.D.1017.UT,MW,ZP	pow. 2,4393 ha;
3) D.D.1003.MN,U	pow. 0,8642 ha;	18) D.D.1018.US,UT,ZP	pow. 2,4651 ha;
4) D.D.1004.ZP	pow. 0,3375 ha;	19) D.D.1019.UT,MW,ZP	pow. 5,9362 ha;
5) D.D.1005.UT,MW,ZP	pow. 1,2376 ha;	20) D.D.1020.US,UT,ZP	pow. 6,6151 ha;
6) D.D.1006.MW,U	pow. 0,3174 ha;	21) D.D.1021.KS	pow. 0,2582 ha;
7) D.D.1007.ZN	pow. 3,5252 ha;	22) D.D.1022.MW,U	pow. 0,2118 ha;
8) D.D.1008.KS	pow. 0,7306 ha;	23) D.D.1023.UT,MW,ZP	pow. 1,6034 ha;
9) D.D.1009.UT,MW,ZP	pow. 1,2083 ha;	24) D.D.1024.ZP	pow. 0,2891 ha;
10) D.D.1010.UT,ZP	pow. 0,4858 ha;	25) D.D.1025.UT	pow. 0,2359 ha;
11) D.D.1011.US,UT,ZP	pow. 5,8262 ha;	26) D.D.1026.ZN	pow. 2,7915 ha;
12) D.D.1012.US,UT,ZP	pow. 3,5313 ha;	27) D.D.1027.UT,ZP	pow. 0,7764 ha;
13) D.D.1013.UT,MW,ZP	pow. 1,9489 ha;	28) D.D.1028.KS	pow. 0,2906 ha;
14) D.D.1014.KS,ZP	pow. 0,4292 ha;	29) D.D.1029.E	pow. 0,0155 ha;
15) D.D.1015.KPD,W,KPS	pow. 2,0815 ha;	30) D.D.1030.UT,ZP	pow. 0,2650 ha;

31) D.D.1031.ZN	pow.	3,8305 ha;	57) D.D.1057.MW,U	pow.	0,5370 ha;
32) D.D.1032.E	pow.	0,0477 ha;	58) D.D.1058.MN,U,ZP	pow.	0,5257 ha;
33) D.D.1033.U,E	pow.	0,9401 ha;	59) D.D.1059.WS,ZN	pow.	3,6110 ha;
34) D.D.1034.U	pow.	2,2072 ha;	60) D.D.1060.WS,UT,ZN	pow.	61,2149 ha;
35) D.D.1035.ZP,U,KPD	pow.	6,5600 ha;	61) D.D.1061.KD.GP	pow.	13,6778 ha;
36) D.D.1036.ZP	pow.	1,1317 ha;	62) D.D.1062.KD.Z	pow.	19,1538 ha;
37) D.D.1037.KPS	pow.	0,0733 ha;	63) D.D.1063.KD.Z	pow.	3,3532 ha;
38) D.D.1038.U,UC,MW	pow.	28,0216 ha;	64) D.D.1064.KD.Z	pow.	1,4716 ha;
39) D.D.1039.U,ZP	pow.	2,1097 ha;	65) D.D.1065.KD.Z	pow.	1,4557 ha;
40) D.D.1040.KS,ZP	pow.	2,5230 ha;	66) D.D.1066.KD.Z	pow.	1,6134 ha;
41) D.D.1041.US,U,KS	pow.	12,8193 ha;	67) D.D.1067.KD.L	pow.	0,7579 ha;
42) D.D.1042.KL	pow.	1,6296 ha;	68) D.D.1068.KD.L	pow.	1,5489 ha;
43) D.D.1043.U	pow.	1,6984 ha;	69) D.D.1069.KD.L	pow.	4,1666ha;
44) D.D.1044.U,UC,ZP	pow.	8,8345 ha;	70) D.D.1070.KD.L	pow.	1,2757 ha;
45) D.D.1045.KND	pow.	0,3089 ha;	71) D.D.1071.KD.L	pow.	2,7648 ha;
46) D.D.1046.U,P,MN	pow.	3,8937 ha;	72) D.D.1072.KD.D	pow.	0,6309 ha;
47) D.D.1047.KS,ZP	pow.	2,1934 ha;	73) D.D.1073.KD.D	pow.	0,1594 ha;
48) D.D.1048.ZP	pow.	0,4821 ha;	74) D.D.1074.KD.D	pow.	0,2238 ha;
49) D.D.1049.KPS	pow.	0,0055 ha;	75) D.D.1075.KD.D	pow.	0,2393 ha;
50) D.D.1050.U,ZP	pow.	2,0175 ha;	76) D.D.1076.KD.D	pow.	0,1832 ha;
51) D.D.1051.KS,ZP	pow.	10,7918 ha;	77) D.D.1077.KSP	pow.	0,4065 ha;
52) D.D.1052.US,ZP	pow.	7,0243 ha;	78) D.D.1078.E	pow.	0,0787 ha;
53) D.D.1053.U,ZP	pow.	6,8841 ha;	79) D.D.1079.WS,ZP	pow.	0,6611 ha;
54) D.D.1054.U,P	pow.	2,5236 ha;	80) D.D.1080.ZN	pow.	3,3740 ha;
55) D.D.1055.E	pow.	0,0448 ha;	81) D.D.1081.KP	pow.	0,7985 ha.
56) D.D.1056.MW,U	pow.	1,0120 ha;			

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, usługi o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponad regionalnym: sportu (stadion sportowy, przystanie żeglarskie), rozrywki i handlu (w tym w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), usługi: kultury, oświaty (działalność edukacyjno-dydaktyczna), gastronomii, rekreacji i zdrowia, obsługa biznesu i usługi hotelarskie, mieszkalnictwo z usługami, nieuciążliwa działalność usługowo-produkcyjna i magazynowo-składowa, zieleń urządzona, komunikacja drogowa i wodna śródlądowa oraz infrastruktura techniczna. Regulacje planu obejmują pełną problematykę oznaczoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-lotnisko” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5, stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 1;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, 081;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN,U,ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oraz zieleni urządzonej,
 - c) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
 - f) U,P,MN – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów, z dopuszczeniem istniejących lokali mieszkalnych,
 - g) U,ZP – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
 - h) U,E – teren zabudowy usługowej i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - i) U,UC,MW – teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,
 - j) U,UC,ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zieleni urządzonej,
 - k) US,U,KS – teren obiektów sportu z usługami towarzyszącymi oraz część zaplecza parkingowego do obsługi obiektu sportowego,
 - l) US,ZP – teren obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
 - ł) US,UT,ZP – teren obiektów sportu i rekreacji, usług turystyki oraz zieleni urządzonej,
 - m) US,UT,WS – teren obiektów sportu i rekreacji, usług turystyki i wody śródlądowe,
 - n) UT,MW,ZP – teren usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oraz zieleni urządzonej,
 - o) UT,ZP – teren obiektów turystyki i sportów wodnych oraz zieleni urządzonej,
 - p) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - r) ZN – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
 - s) ZP,U,KPD – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług plenerowych, oraz przepompowni wód opadowych i drenażowych,
 - t) WS,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
 - u) WS,UT,ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych i usług turystyki oraz zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
 - v) KND – teren oczyszczalni wód opadowych,
 - w) KPD,W,KPS – teren przepompowni wód opadowych i drenażowych ze zbiornikiem retencyjnym oraz przepompowni ścieków sanitarnych,
 - x) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - y) E – teren stacji transformatorowej,
 - z) KL – teren komunikacji lotniczej,

- aa) KL,U – teren komunikacji lotniczej, usług lotniczych i okołolotniskowych,
- bb) KSP – teren stacji paliw płynnych,
- cc) KS – teren parkingu,
- dd) KS,ZP – teren parkingu i zieleni urządzonej,
- ee) KD.GP – teren drogi publicznej – ulica główna ruchu przyspieszonego,
- ff) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- gg) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- hh) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- ii) KP – teren ciągu pieszego.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym nachylona jest do poziomu pod kątem co najmniej 35°;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 5) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 6) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 7) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach (zawarte w lasach drzewostany tych gatunków należy przebudowywać); do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy;

- 8) **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;
- 9) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 10) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 11) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 12) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **niezakłócony widok** – nakaz utrzymania struktury zagospodarowania terenu oraz obszarów przyległych, z zachowaniem przezierności – zakaz zabudowy przesłaniającej, reklam i nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, oraz nakaz usuwania krzewów i samosiewów.
- 15) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości (w strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych);
- 16) **obiekt trudno dostrzegalny z powietrza** – obiekt typu: kominy, wolno stojące maszty, anteny (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej), słupy oświetlenia ulicznego, napowietrzne linie elektroenergetyczne itp.; na obszarze powierzchni podejścia do pasów startowych i powierzchni bocznych przejściowych lotniska, gdzie obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, maksymalna wysokość obiektu trudno dostrzegalnego z powietrza wynika z pomniejszenia o 10,0 m dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych obowiązującej w miejscu jego lokalizacji;
- 17) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 18) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, ambulatoria, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi, usług kultury i rozrywki np. biblioteka, czytelnia, salon gier, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 19) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowle ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynieryjnych; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleni, place zabaw itp.;

- 20) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo 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 wstępne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **strefa brzegowa** – zwana także strefą pobraża, to pas lądu i wody bezpośrednio przylegające do siebie, zabudowany lub pozbawiony zabudowy kubaturowej, o szerokości od kilku do kilkudziesięciu metrów w zależności od położenia lądu n.p.m., gdzie toczą się procesy przyrodnicze specyficzne dla tego ekosystemu lub też gdzie uległy one zakończeniu lub przerwaniu w efekcie dotychczasowej działalności człowieka; strefa brzegowa jest lub może być miejscem występowania zjawisk hydrologicznych, tj. okresowych zalewów i podtopień, terenem potencjalnego występowania szuwaru roślin specyficznych dla tej strefy, olsów i łęgów; strefa brzegowa może być objęta granicami obszaru NATURA 2000 lub bezpośrednio z nim sąsiadować;
- 24) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 25) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła 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; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory oznaczone w ustaleniach;
- 26) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 27) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głąb, jarząb, leszczyna, wiąz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem:
 - gatunków niepożądanych i inwazyjnych,
 - gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN,
 - pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawu i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
- e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 28) **wbudowany lokal mieszkalny** – lokal mieszkalny znajdujący się wewnątrz budynku o innej funkcji niż mieszkaniowa lub w części dobudowanej (przybudowanej) lub nadbudowanej tego budynku;
- 29) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 30) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do oznaczonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 31) **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 z dopuszczeniem usług (MN,U, MN,U,ZP i MW,U) dopuszcza się wprowadzenie wybranych usług z zakresu:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - c) usługi pensjonatowe,
 oraz innych określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) poza terenami elementarnymi: D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1044.U,UC,ZP, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) poza terenami elementarnymi: D.D.1038.U,UC,MW, D.D.1041.US,U, D.D.1043.U, D.D.1044.U,UC,ZP, D.D.1046.U,P, D.D.1053.U,ZP i D.D.1054.U,P zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów: mechanicznych, oraz jednostek pływających lub latających, z wyjątkiem terenów: D.D.1001.KL,U, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1034.U, D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1077.KSP oraz jednej stacji paliw do obsługi jednostek pływających w terenie D.D.1012.US,UT,ZP albo D.D.1013.UT,MW,ZP;
- 6) lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji radiowych dopuszcza się wyłącznie na obszarach zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy w terenach elementarnych: D.D.1011.US,UT,ZP, D.D.1012.US,UT,ZP, D.D.1016.US,UT,ZP, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1038.U,UC,MW i D.D.1041.US,U, pod rygorem dostosowania warunków lokalizacji i wysokości masztów antenowych, stanowiących obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, do ustaleń szczegółowych (w tym do ograniczeń wynikających z ruchu lotniczego);

- 7) na obszarze położonym pomiędzy ul. Przestrzenną a Jeziorem Dąbie, kan. Dąbska Struga i rz. Regalicą, gdzie ustalenia szczegółowe dopuszczają lokalizację obiektów usług turystyki (tereny elementarne: D.D.1002.US,UT,WS, D.D.1005.UT,MW,ZP, D.D.1006.MW,U, D.D.1009.UT,MW,ZP, D.D.1011.US,UT,ZP, D.D.1012.US,UT,ZP, D.D.1013.UT,MW,ZP, D.D.1016.US,UT,ZP, D.D.1017.UT,MW,ZP, D.D.1018.US,UT,ZP, D.D.1019.UT,MW,ZP, D.D.1020.US,UT,ZP, D.D.1022.MW,U, D.D.1023.UT,MW,ZP), ogranicza się liczbę użytkowników hoteli lub pensjonatów do 100 osób w każdym z obiektów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na gatunki ptaków i ich siedliska objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 - ostoja ptasia Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003 oraz siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt objęte prawną ochroną przyrody w granicach obszaru projektowanej ostoi siedliskowej Natura 2000 Dolna Odra PLH 320037; lokalizacje pozostałych inwestycji dopuszcza się pod warunkiem zminimalizowania ingerencji w środowisko przyrodnicze przy uwzględnieniu oddziaływania na stan ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla ochrony których wyznacza się obszary NATURA 2000, oraz trwałość istnienia sieci tych obszarów;
- 3) wszelkie prace i przedsięwzięcia zmieniające sposób użytkowania terenu nie mogą powodować pogorszenia właściwego stanu ochrony priorytetowych siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których powołano obszar Natura 2000, a w szczególności:
 - a) lasu łęgowego (kod 91EO) występującego w terenach elementarnych: D.D.1007.ZN, D.D.1080.ZN, D.D.1026.ZN oraz D.D.1031.ZN,
 - b) siedliska bytowania bobra, występującego w terenie elementarnym D.D.1080.ZN,
 - c) siedliska bytowania gąsiorka, występującego w terenie elementarnym D.D.1007.ZN;
- 4) w strefie brzegowej Jez. Dąbie oraz rz. Regalicy nasadzenia zieleni oraz jej urządzenie muszą nawiązywać do specyfiki siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk i siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących w tej strefie i objętych ochroną prawną w obszarze NATURA 2000;
- 5) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych (w szczególności już ze sztucznie nasadzona zielenią średnią i wysoką); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu o cechach wymienionych w § 5 pkt 27 lit. b, c, d i e oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie, z przebudową i modernizacją lotniska oraz dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych wycinki pojedynczych drzew; ustalenie nie dotyczy pasów terenu pomiędzy brzegiem Jez. Dąbie i brzegiem kan. Dąbska Struga a zasięgiem zabudowy od strony akwenów, oznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi:
 - a) w strefach brzegowych: rz. Regalicy, Jez. Dąbie, kan. Dąbska Struga, pomiędzy brzegiem a zasięgiem zabudowy od strony akwenu (wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) albo najbliższą granicą terenu elementarnego komunikacji drogowej - w przypadku zakazu zabudowy kubaturowej na terenie przyległym do akwenu, zabrania się wznoszenia budowli oraz zmian ukształtowania terenu ograniczających przepływ wód powodziowych oraz zabrania się sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej krawędzi brzegu lub służącej do umacniania

- brzegu; ustalenie nie dotyczy realizacji umocnień brzegowych i związanego z nimi podwyższenia terenu;
- b) na pozostałej części obszaru, w nowej zabudowie o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków na poziom co najmniej 1,65 m n.p.m. (ponad poziom wód powodziowych) za wyjątkiem obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;
- 8) na obszarze planu objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, dróg wewnętrznych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
- a) zmniejszania udziału terenu biologicznie czynnego poniżej 50% w granicach poszczególnych terenów elementarnych, w zaistniałych przypadkach mniejszego udziału - realizację nowej zabudowy warunkuje się zwiększeniem udziału terenu biologicznie czynnego do 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego (sytuowania zabudowy w przewężeniach ciągów ekologicznych i poprzecznie do kierunku ich przebiegu);
- 9) wszelkiego rodzaju konserwacje, modernizacje oraz zabudowę linii brzegowej i nabrzeży realizuje się z zastosowaniem technik ekoinżynierii; przy umacnianiu brzegów rz. Regalicy, kan. Dąbska Struga i Jez. Dąbie stosuje się materiały budowlane spełniające funkcje konstrukcyjne budowli hydrotechnicznych i zapewniające powstanie siedlisk dla zbiorowisk roślinności strefy brzegowej (nisz dla fauny specyficznej dla strefy brzegowej), takich jak np.: gabiony, geosiatki, geoprefabrykaty, oraz płotki faszynowe i transplantacje z innych miejsc wodnej roślinności brzegowej; konserwacje, modernizacje i zabudowa linii brzegowej w obrębie terenów elementarnych: D.D.1007.ZN, D.D.1080.ZN, D.D.1025.UT,ZN, D.D.1026.ZN, D.D.1027.UT,ZP oraz D.D.1031.ZN muszą uwzględniać konieczność ochrony występujących na tym obszarze priorytetowych siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000 oraz nie ograniczać możliwości wykorzystania akwenu przez ptaki (zgodnie z wytycznymi planu ochrony Natura 2000);
- 10) część obszaru planu jest położona w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, oznaczonych na rysunku planu; obowiązują rygory chroniące występujące wartości: historyczne, kulturowe, walory krajobrazowe oraz powiązania ekologiczne (w zależności od ich specyfiki) formułowane poprzez ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych: D.D.1031.ZN, D.D.1032.E, D.D.1033.U,E, D.D.1039.U,ZP, D.D.1041.US,U, D.D.1061.KD.GP, D.D.1070.KD.L, D.D.1072.KD.D, D.D.1078.E, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 11) rygory chroniące wartości przyrodnicze takie jak: różnorodność biologiczna, chronione siedliska przyrodnicze oraz siedliska chronionych roślin i zwierząt, wprowadza się poprzez ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 12) przy lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi wzdłuż terenu elementarnego D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej;
- 13) przy bilansowaniu powierzchni terenu biologicznie czynnego nie pomniejsza się jej o powierzchnie pomostów pontonowych i kei do cumowania jednostek pływających;
- 14) zakazuje się lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły oraz substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 15) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkaniowego albo

- mieszkaniowo-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MN,U,ZP i MW,U) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkaniowego (budynków mieszkaniowych);
 - 3) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce budowlanej przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej oznaczonej w planie, gdzie szerokość frontu działki jest nie mniejsza niż 16,0 m; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże) oraz wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej o froncie mniejszym niż 16,0 m albo nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,50 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): do 1,50 m,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących - do 0,20 m,
 - d) inżynierskich urządzeń sieciowych sytuowanych poza budynkami w terenie elementarnym D.D.1056.MW,U i D.D.1057.MW,U;ograniczenie długości wysunięć poza linie zabudowy dla elementów programu architektonicznego wymienionych lit. a i b nie obowiązuje w terenach elementarnych: D.D.1038.UC,U, D.D.1041.US,U,KS i D.D.1044.U,UC,ZP;
 - 5) na obszarach stałego lub okresowego występowania podwyższonego poziomu wód gruntowych dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. wyższe posadowienie budynku i podniesienie poziomu terenu, opaski drenażowe, izolacje hydrotechniczne);
 - 6) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika; ustalenie nie dotyczy lokali użytkowych w zabudowie lokalizowanej na północ od terenu D.D.1062.KD.Z (ul. Przestrzenna), niezbędnych do prowadzenia specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą rekreacji, sportu i turystyki w sąsiedztwie akwenów żeglownych;
 - 7) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę budynków nie będących zabytkami pod warunkiem:
 - a) spójnego kształtowania i powiązania nowych elementów zabudowy z formami istniejącymi,
 - b) kompleksowego zastosowania rozwiązań materiałowych dla całego budynku;
 - 8) łączna wysokość zabudowy i elementów budowlanych lub urządzeń umieszczonych na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny, maszty) nie może wykraczać ponad poziom dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z pkt 28;
 - 9) w strefie B ochrony konserwatorskiej:
 - a) uzupełnia się pierzeję ul. Gryfińskiej z zachowaniem lub odtworzeniem lokalizacji budynków mieszkaniowych, powstałych przed 1950 r.,
 - b) nowe budynki lokalizowane w pierzei ul. Gryfińskiej kryje się dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, kopertowe, mansardowe),
 - c) w pierzei ul. Gryfińskiej stosuje się ceramiczne pokrycie dachów stromych oraz zachowuje i przywraca detal architektoniczny w elewacjach frontowych - na podstawie śladów materialnych lub dokumentacji archiwalnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 10) w strefie B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji - w przypadku, gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5,0 m;
 - 11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji:
 - a) sylwety kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu,

- b) sylwety Wzgórz Bukowych,
 - c) panoramy terenów przybrzeżnych nad Jez. Dąbie,
 - d) panoramy terenów Międzyodrza,
- oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar planu z wyjątkiem terenów elementarnych: D.D.1056.MW,U, D.D.1057.MW,U, D.D.1058.MN,U,ZP i D.D.1065.KD.Z (ul. Gryfińska) oraz części terenów elementarnych: D.D.1046.U,P,MN, D.D.1053.U,ZP, D.D.1054.U,P, D.D.1066.KD.Z (ul. Lotniskowa) i D.D.1068.KD.L;
- warunki ekspozycji wskazanych obiektów określają ustalenia: linii zabudowy, form zabudowy i zagospodarowania terenu, otwarć i punktów widokowych - niedopuszczalne są wszelkie zakłócenia ustalonej struktury zagospodarowania terenu poprzez: zabudowę tymczasową, nowe nasadzenia zieleni wysokiej, zaniechanie wycinki samosiewów lub powstawanie innych przegród widokowych jak np. ekrany akustyczne w formie samodzielnych obiektów budowlanych;
- 12) w strefie E ochrony ekspozycji, strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu kształtuje się w sposób zachowujący charakterystyczne cechy krajobrazu i powiązania widokowe:
- a) od strony akwenu Jez. Dąbie (w tym teren elementarny D.D.1060.WS,UT) widok na panoramę terenów przybrzeżnych, obejmującą obszary cumowania jednostek pływających na tle zespołów zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej (w tym były hangar lotniczy dla hydroplanów przy ul. Przestrzennej 11),
 - b) od strony ul. Przestrzennej (teren elementarny D.D.1062.KD.Z) widok poprzez tereny otwarte na wieloplanową panoramę zespołów (zgrupowań) zabudowy na tle sylwety Wzgórz Bukowych - w pierzei ul. Przestrzennej oraz na południe od lotniska (D.D.1001.KL,U) zabrania się sytuowania wysokiej zabudowy parawanowej (tworzącej ścianę bez prześwitów),
 - c) wzdłuż osi istniejących i projektowanych ulic (most im. Pionierów Miasta Szczecina, ul. Przestrzenna, ulica D.D.1067.KD.L i D.D.1069.KD.L) oraz z otwarć widokowych przy projektowanych ciągach pieszych na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu, jako orientacyjnej dominanty przestrzennej (poza granicami planu) - nakazuje się wycinkę zadrzewień i zakrzewień kolidujących z ustalonymi niezakłóconymi widokami z otwarć widokowych i wzdłuż osi ulic,
 - d) ze strefy przybrzeżnej rz. Regalicy, kan. Cegielinka, kan. Dąbska Struga i Jez. Dąbie w kierunku naturalnego krajobrazu Międzyodrza i Jez. Dąbie;
- 13) w strefie E ochronie podlegają:
- a) szpalerowy układ drzew w układzie wschód - zachód i południowy zachód – północny wschód, podkreślające perspektywę i wieloplanowość widoków,
 - b) ustalone w planie otwarcia widokowe, oznaczone na rysunku planu, wyodrębnione poprzez wyróżniające się z otoczenia zagospodarowanie terenu (w terenach otwartych) oraz zakomponowane prześwity pomiędzy zgrupowaniami zabudowy lub ich częściami o zróżnicowanej wysokości (w tym nowe dominanty przestrzenne),
 - c) ustalone w planie niezakłócone widoki wzdłuż osi ulic na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu;
- 14) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu; w ramach ochrony:
- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu i zasady podziałów elewacyjnych - co najmniej w elewacji frontowej budynku,
 - b) wewnętrzną przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych warunkuje się zachowaniem kompozycji obiektu i detalu architektonicznego - co najmniej w elewacji frontowej budynku,
 - c) zakazuje się zewnętrznego ocieplania budynków posiadających oryginalne klinkierowe wykończenie elewacji, dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych pod warunkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - d) w elewacji frontowej budynku dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego,

- e) w elewacji frontowej budynku dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy wyłącznie w formie okien połaciowych lub lukarn dachowych;
- 15) w przypadku konieczności likwidacji zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu (pomiarowej oraz fotograficznej) i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków przed dokonaniem jego rozbiórki;
- 16) zakazuje się wygradzania terenów w odległości do 5,0 m od linii brzegowej Jez. Dąbie; wzdłuż linii brzegowej nakazuje się realizację ścieżki spacerowej z zastosowaniem niezbędnych obejść zabudowy i urządzeń brzegowych (np. slipy, wyciągarki jednostek pływających, urządzenia dźwigowe i cumownicze oraz dystrybucji paliw dla jednostek pływających);
- 17) na terenach obiektów usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (UT,MW,ZP), lokale mieszkalne realizuje się wyłącznie jako wbudowane w obiekty usługowe;
- 18) na terenach obiektów usług turystyki z dopuszczeniem lokali mieszkalnych (UT,MW,ZP), zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu z wyjątkiem:
- a) garaży wbudowanych w obiekty budowlane i skarpy terenowe,
 - b) zespołów garaży murowanych przylegających (dobudowanych) do budynku (budynków), pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachu (stropu nad zespołem garaży),
 - c) wolnostojących zespołów garaży murowanych w postaci pojedynczych jednorzędowych ciągów garaży dla samochodów osobowych, o liczbie boksów garażowych od 5 do 10;
- ustalenie nie dotyczy obiektów służących zimowaniu jednostek pływających;
- 19) istniejące garaże blaszane traktuje się jako zagospodarowanie tymczasowe, docelowo przeznacza się je do likwidacji;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub zespoły garaży lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym, od akwenu;
- 21) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony ulicy, ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, oznaczonych na rysunku planu, oraz od strony akwenu;
- 22) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających widok na zabytek oraz w tle zabytku,
 - b) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach zabytkowych bez zgody organu ds. ochrony zabytków,
 - c) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - d) lokalizacji reklam na terenach zieleni urządzonej, oznaczonej w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
 - e) lokalizacji reklam wolno stojących na tle zieleni urządzonej, oznaczone w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
 - f) lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew, w pasach rozdzielających jezdnie oraz na chodnikach z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych, zgodnie z pkt 23,
 - g) lokalizacji reklam w granicach siedlisk przyrodniczych, siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz na projektowanych obszarach zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZN,
 - h) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, oznaczonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZN,
 - i) lokalizacji reklam w strefie brzegowej, na nabrzeżach, pirsach i pomostach,
 - j) lokalizacji reklam w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 23) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym z zastrzeżeniem pkt 22 lit. f, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 24) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie

- budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkaniowych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 25) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu lecz istniejącego legalnie, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
 - d) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych oraz zagospodarowania terenu z wyłączeniem terenów zieleni objętej ochroną prawną (ZN i WS,ZN), na okres do trzech lat od daty złożenia wniosku o dzierżawę,
 - e) zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - f) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych, wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych przy realizacji planu;
- 26) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego niniejszym planem warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem usytuowania do lokalnej kompozycji istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu lub krajobrazu w strefie brzegowej, oraz dostosowaniem formy do stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, lotniczej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego;
- 27) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. pod warunkiem:
- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń w komunikacji kołowej, lotniczej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 28) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, między innymi do ograniczeń dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych oraz dopuszczalnej wysokości obiektów naturalnych (drzew), określonych przez wyznaczone dla Lotniska Szczecin-Dąbie:
- a) powierzchnie podejścia do pasów startowych (o nachyleniu 1:20, 1:25, 1:30) i powierzchnie boczne przejściowe (o nachyleniu 1:5), w których obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych, w tym obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, oznaczone na rysunku planu,
 - b) powierzchnię poziomą wewnętrzną (znajdującą się na zewnątrz od wyznaczonej krawędzi powierzchni podejść i powierzchni bocznych przejściowych), w której obowiązuje stała dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz obiektów naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 29) ustala się ograniczenia inwestycyjne związane z funkcjonowaniem Lotniska Szczecin-Dąbie jako lokalnego portu lotniczego o trzech pasach startowych dla małych jednostek latających, takie jak:
- a) ograniczenia obszarów zabudowy poprzez kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych,
 - c) zakazy nasadzeń zieleni wysokiej;
- 30) dopuszcza się dalszą przebudowę lotniska, w tym realizację pasa startowego PS 1 o wymiarach: 1440 m x 150 m i nawierzchni betonowej, którą umożliwia się poprzez:

- a) rezerwację terenu elementarnego D.D.1042.KL na cele komunikacji lotniczej,
 - b) zakazy związane z prognozowanym rozprzestrzenianiem się hałasu lotniczego,
 - c) ograniczenia w zakresie realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego oraz oświetlenia terenu i zewnętrznego oświetlenia budynków – na obszarach w granicach potencjalnej strefy ochronnej dla widoczności światła nawigacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 29;
- 31) 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;
- 32) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) placów i dojazdów urządzonych tymczasowo (jako zagospodarowanie tymczasowe) nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej oraz w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, oznaczoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic i dróg wewnętrznych oznaczonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych; ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu; nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych; ustalenie obowiązuje z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicę lub drogę wewnętrzną;
- 6) oznaczone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych warunki parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy i poprawy warunków zagospodarowania (korekty podziałów własnościowych);
- 8) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 9) na obszarach, gdzie nie ustala się zakazu wtórnych podziałów terenu, dopuszcza się wydzielania geodezyjne m.in.: działek budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz korytarzy infrastruktury technicznej (inżynierskich sieci uzbrojenia terenu), działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na obszarze w granicach specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, oznaczonych na rysunku planu, oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie dopuszcza się parcelację gruntów pod warunkiem braku negatywnego oddziaływania:
 - a) na siedliska przyrodnicze, gatunki zwierząt oraz ich siedliska, dla ochrony których wyznaczono i zaplanowano do wyznaczenia obszary Natura 2000,
 - b) na właściwy stan ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków zwierząt, objętych ochroną prawną, występujących na obszarze planu i w jego sąsiedztwie,

- o ile ustalenia szczegółowe nie zakazują wtórnych podziałów parcelacyjnych;
- 11) ustala się dostęp ogólny do akwenu w odległości do 1,5 m od linii brzegowej Jez. Dąbie oraz dostęp co najmniej publiczny do ścieżki spacerowej przebiegającej wzdłuż linii brzegowej jeziora (z uwzględnieniem niezbędnych obejść zabudowy i urządzeń brzegowych);
 - 12) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice układu podstawowego:
 - a) D.D.1061.KD.GP – wylot z miasta w kierunku wschodnim i południowym, powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta,
 - b) D.D.1062.KD.Z – połączenie z osiedlem Dąbie, Załom, wylot z miasta w kierunku północnym i wschodnim powiązanie z międzyodrzem i częścią lewobrzeżną miasta,
 - c) D.D.1063.KD.Z i D.D.1064.KD.Z – powiązanie w rejonie lotniska ul. Przestrzennej i D.D.1061.KD.GP,
 - d) D.D.1065.KD.Z, D.D.1066.KD.Z – połączenie z osiedlem Dąbie oraz osiedlami Słoneczne i Majowe;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkaniowe wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	1 mieszkanie	1
2.	budynki mieszkaniowe jednorodzinne	1 mieszkanie	2
3.	hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	5
4.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
5.	sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	25 m ² powierzchni sprzedaży	1
6.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	3
7.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m ² powierzchni użytkowej*	1
8.	gastronomia	10 miejsc konsumpcyjnych	3
9.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² powierzchni użytkowej*	3
10.	przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1
11.	baza rybacka	2 zatrudnionych	1
12.	warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów	2 zatrudnionych**	1
13.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
14.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	1 obiekt	5
15.	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	2 zatrudnionych	1

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
16.	domki campingowe	1 domek	1
17.	sale konferencyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
18.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
19.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	1
20.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	2
21.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
22.	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	1
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
24.	boiska treningowe	5 korzystających	1
25.	stadion sportowy	nie określa się, miejsca postojowe realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi	
26.	usługi różne	100 m ² powierzchni użytkowej	nie mniej niż 1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkaniowe wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	nie określa się	
2.	budynki mieszkaniowe jednorodzinne	nie określa się	
3.	hotele, pensjonaty	100 miejsc hotelowych	nie mniej niż 2
4.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	25 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
5.	sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	nie mniej niż 0,2
6.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	nie mniej niż 1
7.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,5
8.	gastronomia	nie określa się	
9.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1
10.	przystań żeglarska	nie określa się	
11.	baza rybacka	nie określa się	

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
12.	warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
13.	obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
14.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
15.	stacja paliw dla jednostek pływających (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	nie określa się	
16.	domki campingowe	nie określa się	
17.	sale konferencyjne	nie określa się	
18.	warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	rzemiosło	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
20.	place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,2
21.	zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
22.	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 0,2
23.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
24.	boiska treningowe	nie określa się	
25.	stadion sportowy	100 m ² powierzchni obiektu	nie mniej niż 0,5
26.	usługi różne	50 m ² powierzchni użytkowej	nie mniej niż 0,2

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach oznaczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej Ø 100÷200 mm poprzez magistrale wodociągowe Ø 400÷500 mm w ul. Eskadowej, Ø 350 mm w ul. Gryfińskiej oraz Ø 200 mm w ul. Przestrzennej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

- b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 0,20÷0,60 m poprzez kolektor sanitarny $\varnothing$ 1,40 m do oczyszczalni ścieków „Zdroje”, przy czym ścieki sanitarne:
- a) z północnej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ul. Przestrzennej i przetłaczane do kolektora kanalizacji sanitarnej „H” w Dąbiu (przed nową przepompownią ścieków przy ul. Gierczak),
 - b) z zachodniej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach Hangarowej i Eskadrowej i dalej do kolektora sanitarnego $\varnothing$ 1,40 m w rejonie skrzyżowania ulic Leszczynowej i Batalionów Chłopskich,
 - c) ze wschodniej i południowo-wschodniej części terenu odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego kolektora sanitarnego $\varnothing$ 1,40 m w ul. Gryfińskiej;
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, a także zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i zbiorników do gromadzenia wód opadowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych:
- a) systemem istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 0,30÷1,40 m poprzez urządzenia podczyszczające do rz. Regalicy, Cegielinki, Płoni i Jez. Dąbie,
 - b) bezpośrednio do Jez. Dąbie oraz do rzek: Regalica, Cegielinka lub Płonia, a także do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia $\varnothing$ 100÷250 mm w ulicach: Przestrzennej, Eskadrowej, Gryfińskiej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez magistrale 2x $\varnothing$ 350 mm w rejonie ulic: Wiosennej i Jesiennej a także 2x $\varnothing$ 300 mm w rejonie ulic: Młodzieży Polskiej i Jaśminowej i 2x $\varnothing$ 200 mm w rejonie ulic Struga i Gryfińskiej, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła zgodnie z pkt 9;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane z GPZ „Zdroje” i GPZ „Pomorska”;
- 11) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zasilającej GPZ „Zdroje”;
- 12) obsługa telekomunikacyjna z dostępnych lub wykonanych na potrzeby obsługi telekomunikacyjnej sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, zgodnie z pkt 11;
- 13) na terenie D.D.1001.KL,U dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do obsługi telekomunikacyjnej w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem lotniska;
- 14) wysokość słupów oświetlenia ulicznego w terenach elementarnych: D.D.1061.KD.GP, D.D.1062.KD.Z, D.D.1063.KD.Z, D.D.1064.KD.Z, D.D.1065.KD.Z, D.D.1067.KD.L, D.D.1068.KD.L, D.D.1069.KD.L, D.D.1070.KD.L, D.D.1071.KD.L, D.D.1073.KD.D, D.D.1074.KD.D, D.D.1075.KD.D należy dostosować do wymagań ruchu lotniczego, zgodnie z ust. 3 pkt 28 lit. a;
- 15) w ustaleniach planu przyjęte zostały minimalne średnice sieci magistralnych i rozdzielczych z dopuszczeniem zmiany przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych wynikających z analizy zapotrzebowania i bilansu terenu; ustala się minimalne

- średnice sieci: wodociągowa 90 mm, gazowa 25 mm, ciepła 2 x 80 mm, kanalizacja sanitarna 0,2 m, kanalizacja deszczowa 0,3 m;
- 16) ustala się czasowe, krótkotrwałe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenia ich na składowisko odpadów stałych;
 - 17) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 18) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się sytuowanie pojemników służących gromadzeniu odpadów stałych przeznaczonych do odzysku.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych