

UCHWAŁA Nr LII/1374 /10
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 października 2010 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz” w Szczecinie

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

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/818/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trzebusz” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 506,11 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – granice miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów) i granica lasów państwowych;
- 2) od strony południowej – ulica Tczewska - Autostrada A6;
- 3) od strony południowo - zachodniej – linia kolejowa relacji Szczecin – Stargard Szczeciński i Szczecin - Świnoujście.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 2000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.D.6001.ZL,WS	- pow. 7,701 ha;	25) D.W.6025.U,E,WS	- pow. 12,164 ha;
2) D.D.6002.UT,WS,E	- pow. 18,037 ha;	26) D.W.6026.ZL,WS	- pow. 97,806 ha;
3) D.D.6003.ZL,WS	- pow. 68,509 ha;	27) D.D.6027.KPR	- pow. 0,438 ha;
4) D.D.6004.UT,WS	- pow. 1,976 ha;	28) D.D.6028.KPR	- pow. 0,288 ha;
5) D.D.6005.E	- pow. 0,003 ha;	29) D.D.6029.KS,E	- pow. 0,726 ha;
6) D.D.6006.ZL,WS	- pow. 96,864 ha;	30) D.W.6030.KD.A	- pow. 13,579 ha;
7) D.D.6007.U	- pow. 0,560 ha;	31) D.D.6031.KD.G	- pow. 8,245 ha;
8) D.D.6008.MW,U	- pow. 0,581 ha;	32) D.D.6032.KD.Z	- pow. 4,877 ha;
9) D.D.6009.MN,U	- pow. 0,142 ha;	33) D.D.6033.KD.L	- pow. 2,771 ha;
10) D.D.6010.MW,U	- pow. 1,328 ha;	34) D.W.6034.KD.L	- pow. 0,468 ha;
11) D.D.6011.U,P,S	- pow. 13,564 ha;	35) D.D.6035.KD.L	- pow. 1,927 ha;
12) D.D.6012.E	- pow. 0,016 ha;	36) D.D.6036.KD.D	- pow. 0,426 ha;
13) D.D.6013.ZL	- pow. 6,326 ha;	37) D.D.6037.KD.D	- pow. 1,740 ha;
14) D.D.6014.U,E,KSP	- pow. 1,896 ha;	38) D.D.6038.KD.D	- pow. 0,374 ha;
15) D.D.6015.U,WS	- pow. 4,639 ha;	39) D.D.6039.KD.D	- pow. 0,453 ha;
16) D.D.6016.MN,U,WS	- pow. 2,701 ha;	40) D.D.6040.KD.D	- pow. 0,945 ha;
17) D.D.6017.MW,MN,U,E	- pow. 2,210 ha;	41) D.W.6041.KD.D	- pow. 0,797 ha;
18) D.D.6018.U,P,S,WS	- pow. 23,073 ha;	42) D.D.6042.KD.D	- pow. 0,137 ha;
19) D.D.6019.U,P,S	- pow. 9,663 ha;	43) D.D.6043.KD.D	- pow. 0,318 ha;
20) D.D.6020.U,P,S,WS	- pow. 15,019 ha;	44) D.D.6044.E	- pow. 0,016 ha;
21) D.D.6021.U,P,S,E,WS	- pow. 16,605 ha;	45) D.D.6045.E	- pow. 0,015 ha;
22) D.D.6022.U,P,S,E,WS	- pow. 26,960 ha;	46) D.D.6046.KD.D	- pow. 1,021 ha;
23) D.D.6023.ZL,WS	- pow. 26,261 ha;	47) D.D.6047.U,P,S	- pow. 8,885 ha;
24) D.W.6024.U	- pow. 2,442 ha;	48) D.W.6048.ZL	- pow. 0,618 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, park technologiczny, magazyny i składy, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny turystyki i rekreacji, zieleni leśnej oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie-Trzebusz” w Szczecinie w skali 1:2000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, 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 dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże) – D;
- 2) litera oznaczająca osiedle Dąbie – D;
- 3) litera oznaczająca osiedle Wielgowo - Sławociesze – W;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 6;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: – 001, 002, ..., 048;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN,U,WS - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz wody śródlądowe powierzchniowe,
 - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) MW,MN,U,E - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usług i stacji transformatorowej,
 - e) U - teren zabudowy usługowej,
 - f) U,WS - teren zabudowy usługowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) U,P,S - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
 - h) U,P,S,WS - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów, składów oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - i) U,P,S,E,WS - teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów, składów, stacji transformatorowych oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - j) U,E,WS - teren zabudowy usługowej, stacja transformatorowa oraz wody powierzchniowe śródlądowe,
 - k) U,E,KSP - teren zabudowy usługowej i stacja transformatorowa z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw,
 - l) UT,WS - teren usług turystyki oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
 - m) UT,WS,E - teren usług turystyki, wód powierzchniowych śródlądowych oraz stacji transformatorowej,

- m) KS,E - teren parkingu i stacji transformatorowej,
- o) ZL - teren zieleni leśnej,
- p) ZL,WS - teren zieleni leśnej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- r) E - teren stacji transformatorowej,
- s) KPR - teren ciągu pieszo - rowerowego,
- t) KD.A - teren drogi publicznej – autostrada,
- 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.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) 1,2 - liczby określające kolejny numer wydzielienia w terenie elementarnym,
- 2) IT - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
- 3) U - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren zabudowy usługowej,
- 4) MW - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu; ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **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;
- 3) **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 urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”** – lasy, na których prowadzona jest wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna oparta na integracji celów trwałej gospodarki leśnej i aktywnej ochrony przyrody;
- 5) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność

wymaga całodobowego nadzoru), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

6) **niepożądane gatunki roślin:**

- a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie należy stosować ich w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Drzewostany tych gatunków zawarte w lasach należy przebudowywać. Do gatunków tych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, bez koralowy, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków tych zaliczamy: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;

7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

9) **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;

10) **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.: urządzanie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;

11) **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.,
- c) 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;

12) **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 sztyl o powierzchni do 0,5 m²;

- 13) **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;
- 14) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **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; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach planu;
- 16) **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 rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych i innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuła i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 17) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 18) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² w terenach elementarnych: D.D.6007.U, D.W.6024.U, D.D.6015.U,WS, D.D.6011.U,P,S, D.D.6019.U,P,S, D.D.6018.U,P,S,WS, D.D.6020.U,P,S,WS, D.D.6021.U,P,S,E,WS, D.D.6022.U,P,S,E,WS, D.W.6025.U,E,WS, D.D.6014.U,E,KSP;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze objętym planem występuje teren proponowany do objęcia ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy ZPK-12 „Dolina Płoni”;
- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz:
 - 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 korytarzy ekologicznych;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, cięć wykonywanych w ramach realizacji planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - e) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla danego terenu;
- 7) zakazuje się zasypywania, zabudowy cieków naturalnych i ich dolin oraz zbiorników wodnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się likwidację i kanalizację występujących w obszarze planu rowów melioracyjnych;
- 9) zakazuje się kanalizowania występujących w obszarze planu cieków: Chęlszcząca, Żołnierska Struga i rzeka Płonia; dopuszcza się przekraczanie rzeki i cieków poprzez budowę kładek lub mostów;
- 10) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 11) działania nie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej realizuje się pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących i ograniczających możliwość negatywnego wpływu na stan siedlisk przyrodniczych oraz chronione gatunki roślin i zwierząt w obrębie obszaru objętego niniejszym planem oraz w jego sąsiedztwie – wszelkie prace będą wykonywane poza okresem lęgowym oraz okresem wegetacji roślin;
- 12) w modernizowanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż terenów komunikacji drogowej lub terenów komunikacji kolejowej należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych;
- 13) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług i produkcji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 14) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV;
- 15) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach, zgodnie z pkt. 16;

- 16) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 17) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 18) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) dopuszcza się tworzenie programów rewitalizacji, określających 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;
- 3) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, dla której obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 5) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 4 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;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 7) 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;
- 8) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 9) na terenach 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;
- 10) na terenach MN i MN,U ustala się odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych:
 - a) w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni Autostrady A 6,

- b) w terenach mieszkaniowych MN,U,
- c) w terenach infrastruktury E i KS,E,
- d) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
- e) 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;

- 12) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
- 13) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne 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 wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 16) garaże blaszane w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN,U i MW,U) przeznacza się do likwidacji;
- 17) zakazuje się lokalizacji targowisk;
- 18) na terenach 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 mieszkalnej;
- 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) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od:
 - a) kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 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) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w ustaleniach szczegółowych; zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - c) infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 25) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;

- 26) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejących legalnie obiektów kubaturowych wraz z urządzeniami na dachach (takimi jak kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.) również wówczas, gdy przekracza ustaloną w ustaleniach szczegółowych maksymalną wysokość zabudowy; dla istniejącej zabudowy przekraczającej dopuszczalną wysokość obowiązuje zakaz nadbudowy; na obszarze całego planu ustala się bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;
- 27) na obszarze całego planu nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, m.inn. do ograniczeń całkowitej wysokości obiektów budowlanych (w tym obiektów technicznych i kubaturowych wraz z urządzeniami na dachu) przy czym maksymalną wysokość zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 28) dopuszcza się lokalizację studni głębinowych jako awaryjnego źródła zaopatrzenia ludności w wodę.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o $\pm 5/-5$ stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych i wydzielen wewnętrznych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 6) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 7) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
 - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
 - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych, obiektów inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń technologicznych i dróg wewnętrznych.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
 - a) autostrada D.W.6030.KD.A:
 - wylot z miasta w kierunku północnym,
 - wylot z miasta w kierunku wschodnim i powiązanie z międzyodrzem i lewobrzeżną częścią miasta poprzez węzeł „Kijewo”, oddalony od węzła „Tczewska” o około 2,5 km w kierunku południowym,
 - wylot z miasta w kierunku południowym i zachodnim;
 - b) ulica D.D.6031.KD.G (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna) – połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Tczewska”, połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże;
 - c) ulica D.D.6032.KD.Z (Tczewska) – od strony zachodniej połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże;

- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu D.W.6030.KD.A autostrady A6;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, obliczoną na podstawie podanych w ustaleniach szczegółowych wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe; potrzeby parkingowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą oblicza się na podstawie wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) wymogi określone w pkt 4 i 5 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) obiektów lub terenów wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
- 7) 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 rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 8) 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;
- 9) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych podanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi chyba, że będą uściślone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 11) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszo - rowerowych oraz wydzielen wewnątrznych oznaczonych na rysunku symbolem IT wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej w ulicach: Goleniowskiej, Zdrowej, Tczewskiej, Słupskiej, Wolińskiej, Goleniowskiej; dopuszcza się zasilanie w wodę z lokalnego ujęcia wody istniejących użytkowników do czasu podłączenia do sieci wodociągowej;
- 4) 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;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej głównej przepompowni ścieków zlokalizowanej w terenie D.D.6011.U,P,S i dalej ulicą Zdrową do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu. Ścieki sanitarne z ulicy Słupskiej odprowadzane są istniejącym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Nowogardzka – Tczewska; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się utrzymanie

- lokalnego i indywidualnego odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) wody opadowe odprowadza się do lokalnych systemów retencyjnych i gospodarczych lub kanalizacją deszczową albo kanałami otwartymi do rowów i cieków pod warunkiem zastosowania, tam gdzie jest to niezbędne, piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych;
 - 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i nowej sieci gazowej średniego ciśnienia zasilanej z sieci gazowej w ulicy Goleniowskiej, oraz z istniejącej i nowej sieci gazowej niskiego ciśnienia w ulicach: Wolińskiej, Tczewskiej, Słupskiej, z dopuszczeniem indywidualnych zbiorników gazu do czasu realizacji sieci gazowej;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
 - 9) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 11) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV, w obszarze planu, przewidziana częściowo do likwidacji;
 - 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
 - 13) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 15) zakazuje się lokalizacji nowych inżynierskich obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady; ustalenie nie dotyczy:
 - a) pkt 13 i 14,
 - b) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących inżynierskich obiektów budowlanych,
 - c) realizacji uzbrojenia związanego z funkcją dróg w terenach: D.D.6033.KD.L, D.D.6031.KD.G, D.D.6032.KD.Z, D.W.6034.KD.L,
 - d) realizacji nowych sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu, w terenach: D.D.6033.KD.L i D.W.6034.KD.L,
 - e) realizacji nowych sieci inżynierskich w korytarzu infrastruktury technicznej w terenach: D.W.6030.KD.A, D.D.6019.U,P,S i D.W.6024.U oznaczonym na rysunku planu.
 - 16) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w pojemnikach, następnie przekazywanych do utylizacji lub odzysku wyspecjalizowanym podmiotom; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 17) nowe i istniejące do przebudowy sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 18) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje, w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
 - 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
 - 20) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów lub budowę nowej sieci w granicach wydzielonego terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 21) część terenu w granicach planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Drobimex” Sp. zo o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych