

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

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

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

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

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

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

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy: D (dzielnica Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu: Z (Osiedle Zdroje), D (Osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 2;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 023;
- 5) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczające:
  - a) MW,U – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) UC,U,E – teren rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz innej zabudowy usługowej, stacja transformatorowa,
  - d) U,P – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych lub magazynów,
  - e) U,P,KS – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych lub magazynów z dopuszczeniem lokalizacji wydzielonego parkingu,
  - f) E – teren stacji transformatorowej,
  - g) KSP,U – teren obiektu stacji paliwowej z dopuszczeniem usług,
  - h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - k) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
  - l) KD.W,KS – teren drogi wewnętrznej i parkingu.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

## § 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach planu;
- 15) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 16) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;ojny;
- 17) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi; usług kultury i rozrywki np. biblioteka, czytelnia, salon gier, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 18) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 19) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> ;
- 20) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 21) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
- b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
  - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiaź, żywotnik,

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza usytuowanie wszystkich budynków na działce budowlanej i wszystkich elementów programu architektonicznego wprowadzanych w przyziemiu i parterze budynków z wyłączeniem wysunięć przed nieprzekraczalną linią zabudowy:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: do 1,50 m,
- b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): do 1,50 m,
- c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących: do 0,20 m;

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

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



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

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
  - istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 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 w dniu wejścia w życie niniejszego planu oraz w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;

- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic i dróg wewnętrznych oznaczonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych; ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu; nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych; ustalenie obowiązuje z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 6) oznaczone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynieryjnych urządzeń sieciowych i obiektów inżynieryjnych;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych warunki parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy i poprawy warunków zagospodarowania (korekty podziałów własnościowych);
- 8) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 9) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 10) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem punktu 12;
- 12) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m<sup>2</sup>, dla stacji transformatorowej; ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem E.

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

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

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

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

8) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

9) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

10) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

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

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

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

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

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

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

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

### **Rozdział 3.**

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