

UCHWAŁA NR VI/69/15
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 24 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/696/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – lotnisko 3” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 3” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar składający się z dwóch rozdzielnych części, o łącznej powierzchni ok. 108,703ha, stanowiący teren lotniska (po planowanej modernizacji) oraz teren położony przy ul. Hangarowej - na południe i wschód od Lotniska Szczecin-Dąbie, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – ul. Przestrzenna;
- 2) od wschodu – grunty na zapleczu ul. Przestrzennej i ul. Gryfińskiej, otwarty kanał wodny, teren urządzeń inżynierskich na zakończeniu kolektora wód opadowych;
- 3) od południa – ul. Hangarowa, baza magazynowa „RUCH” S.A. i tereny wyłączane z lotniska wzdłuż ul. Hangarowej (zgodnie z planowaną modernizacją);
- 4) od zachodu – teren po byłych ogrodach działkowych przy ul. Eskadrowej;
- 5) pomiędzy – odcinek planowanego ciągu pieszego prowadzący wzdłuż granicy lotniska od strony południowej (zgodnie z planowaną modernizacją).

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.D.1101.KL,U pow. 95,0465 ha;
- 2) D.D.1102.U,ZP pow. 4,8256 ha;
- 3) D.D.1103.U,P pow. 7,8319 ha;
- 4) D.D.1104.U,P pow. 0,9994 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, usługi, działalność usługowo-produkcyjna i magazynowa, zieleń urządzona oraz infrastruktura techniczna.

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

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

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

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, 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 numer planu w osiedlu: 11;
- 4) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie: 01, 02, 03, 04;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
 - b) U,ZP – teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
 - c) KL,U – teren komunikacji lotniczej, usług lotniczych i okołolotniskowych.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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 pochylonych 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 gruczołowy i przyłdkowy;
- 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) **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, 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) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 15) **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 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;
- 16) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 17) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej;

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 jak: garaże, obiekty gospodarcze, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 18) **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;
- 19) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 21) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) poza terenem elementarnym D.D.1102.U,ZP zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²; w terenie elementarnym D.D.1102.U,ZP zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) poza terenem elementarnym D.D.1103.U,P zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 3) zakazuje się realizacji lokali mieszkalnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu sąsiaduje z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, wyznaczonym w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymania ich siedlisk w niepogorszonej formie oraz z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Dolna Odra PLH 320037, wyznaczonym w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt; zakazuje się lokalizacji inwestycji i podejmowania działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000; ustalenie nie dotyczy działań skutkujących przekształceniem potencjalnego siedliska zwierząt gatunków chronionych, występującego w terenie elementarnym D.D.1101.KL,U;
- 2) wszelkie prace i przedsięwzięcia zmieniające sposób użytkowania terenu nie mogą powodować pogorszenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których powołano obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz „Dolna Odra” PLH320037;
- 3) dopuszcza się wycinkę wartościowego drzewostanu oraz innych drzew i krzewów, wyłącznie wynikającą z potrzeb:
 - a) bezpieczeństwa ruchu lotniczego,
 - b) przebudowy i modernizacji lotniska,
 - c) lokalizacji zabudowy oraz realizacji lub przebudowy urządzeń infrastruktury technicznej (w tym dojeżdż i dojazdów),
 - d) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, wycinki drzew gatunków niepożądanych;ustalenie nie dotyczy zakrzewień chronionych w granicach terenu elementarnego D.D.1102.U,ZP;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (w szczególności: olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy, kalina, tarnina, wierzby); zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 5) w wyznaczonym na rysunku planu obszarze zagrożonym powodzią, 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), a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły oraz substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 7) zakazuje się pogarszania stosunków gruntowo – wodnych;
- 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanałów otwartych lub kanalizacji deszczowej;

- 9) 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) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce budowlanej przylegającej frontem do ulicy; dla budynków towarzyszących (np. garaże, obiekty pomocnicze, gospodarcze, rekreacyjne), wiat oraz wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy, przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) 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;
- 3) w granicach obszarów zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 7;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 5) 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;
- 6) 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, zgodnej z pkt 11;
- 7) obszar planu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji:
 - a) sylwety kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu,
 - b) sylwety Wzgórz Bukowych,

oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar planu z wyłączeniem wschodniej części terenu elementarnego D.D.1104.U,P;

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;

- 8) w strefie E ochrony ekspozycji, strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu kształtuje się w sposób zachowujący charakterystyczne cechy krajobrazu i powiązania widokowe:
- od strony ul. Przestrzennej (poza granicami planu) widok poprzez tereny otwarte na wieloplanową panoramę zespołów (zgrupowań) zabudowy na tle sylwety Wzgórz Bukowych - w pierzei ul. Przestrzennej (teren elementarny D.D.1101.KL,U i D.D.1102.U,ZP) zabrania się sytuowania wysokiej zabudowy parawanowej (tworzącej przegrodę przestrzenną bez prześwitów),
 - wzdłuż osi istniejących i projektowanych ulic (poza granicami planu, w tym most im. Pionierów Miasta Szczecina, ul. Przestrzenna) oraz z otwarć widokowych przy projektowanych ciągach pieszych (rejon ul. Eskadrowej poza granicami planu) na wieżę kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w Dąbiu (jako orientacyjnej dominanty przestrzennej poza granicami planu) - nakazuje się wycinkę zadrzewień i zakrzewień zakłócających czytelność widoków;
- 9) 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:
- 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,
 - 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.;
- zgodnie z dokumentacją rejestracyjną Lotniska Szczecin-Dąbie;
- 10) ustala się ograniczenia inwestycyjne związane z funkcjonowaniem Lotniska Szczecin-Dąbie jako lokalnego portu lotniczego o trzech pasach startowych dla małych jednostek latających, takie jak:
- ograniczenia obszarów zabudowy poprzez kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zakaz składowania odpadów na otwartej przestrzeni oraz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
 - zakaz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły oraz substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 11) dopuszcza się dalszą przebudowę lotniska, w tym realizację pasa startowego PS nr 1 o wymiarach: 1440 m x 150 m i nawierzchni betonowej, którą umożliwia się poprzez:

- a) przebudowę pasa startowego PS nr 1, trawiastego o wymiarach: 1350 m x 130 m, oraz jego powiększenie (na przedłużeniu pasa w kierunku wschodnim, poza granicami planu),
 - b) rygory związane z prognozowanym rozprzestrzenianiem się hałasu lotniczego, zawarte w ustaleniach szczegółowych planu;
- 12) zakazuje się lokalizacji samodzielnych boksów garażowych (wolno stojących lub zblokowanych w większe zespoły); ustalenie nie dotyczy garaży i parkingów wbudowanych w obiekty budowlane lub dobudowanych pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachu (stropu nad garażem);
- 13) miejsca gromadzenia odpadów stałych (np. śmietniki), pomieszczenia gospodarcze związane z eksploatacją oraz obiekty i urządzenia techniczne, wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, ciągu pieszego lub ścieżki rowerowej (poza granicami planu), z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń lotniskowych oraz związanych z obsługą ruchu lotniczego (np. meteorologiczne);
- 14) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych od strony: ulicy, ciągu pieszego lub ścieżki rowerowej (poza granicami planu); dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń azurowych, nie stanowiących przegrody wizualnej powyżej 1,20 m od poziomu terenu;
- 15) 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 w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej albo w terenie elementarnym, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi); do obliczenia powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 17) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 18) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, 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 krótkoterminowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych wraz z zagospodarowaniem terenu,
 - e) zapleczy budowy inwestycji,
 - f) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego niniejszym planem warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) usytuowaniem nie naruszającym charakterystycznych cech krajobrazu i powiązań widokowych, zgodnie z pkt 7,
 - b) dostosowaniem usytuowania do lokalnej kompozycji istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu oraz dostosowaniem formy do stylistyki otaczającej zabudowy,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji lotniczej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - d) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy, słupy ogłoszeniowe itp. pod warunkiem:
- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń w komunikacji lotniczej oraz kołowej, rowerowej i pieszej;
- 21) 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;
- 22) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 23) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**
- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;

- 3) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, usytuowanych poza granicami planu, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewniają następujące ulice układu podstawowego miasta (poza granicami planu):
 - a) ul. Przestrzenna – połączenie z osiedlem Dąbie, Załom, wylot z miasta w kierunku północnym i wschodnim powiązanie z międzyodrzem i częścią lewobrzeżną miasta,
 - b) ul. Hangarowa – powiązanie w rejonie lotniska ul. Gryfińskiej i ul. Eskadrowej;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

l.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	hotele	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	2 mp/100 miejsc hotelowych
2.	obiekty rekreacyjno–sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
3.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	3 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
4.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
5.	gastronomia	3 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1 mp/100 m ²

		konsumpcyjnych	konsumpcyjnych	powierzchni użytkowej*
6.	biura, urzędy, poczty, banki	3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
7.	warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i samolotów	1 mp/2 zatrudnionych**	nie określa się	nie określa się
8.	obiekty wystawowe, rozrywka, kultura	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
9.	stacja paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowej)	5 mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się
10.	sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1,5 mp/100 miejsc
11.	warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
12.	rzemiosło	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	5 mp/100 zatrudnionych**
13.	hurtownie, magazyny	2 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
14.	zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	5 mp/100 zatrudnionych**
15.	baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	2,5 mp/50 osób korzystających jednocześnie
16.	usługi różne	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	0,5 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*

* 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

- 5) 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;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 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.);
- 7) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) linie rozgraniczające terenów drogowych (poza granicami planu) oraz dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
 - c) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych, zasilanych z istniejących i nowych magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Eskadrowej, Przestrzennej, Hangarowej, Gryfińskiej (poza granicami planu);
- 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 do celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną w systemie grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni ścieków „Zdroje”, przy czym ścieki sanitarne:
 - a) z północnej części obszaru planu odprowadzane będą nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ul. Przestrzennej (poza granicami planu) i przetłaczane do kolektora kanalizacji sanitarnej „H” w Dąbiu, dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do tymczasowego nowego rurociągu tłoczno-ścieków sanitarnych w ul. Przestrzennej (poza granicami planu),

- b) z zachodniej części terenu odprowadzane będą nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanego kolektora sanitarnego w ulicach: Hangarowej, Eskadrowej (poza granicami planu),
 - c) ze wschodniej i południowej części terenu odprowadzane będą nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących i nowych kolektorów sanitarnych w ulicach: Przestrzennej, Hangarowej, Gryfińskiej (poza granicami planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów deszczowych w ulicach: Przestrzenna, Hangarowa, Gryfińska (poza granicami planu) z odprowadzeniem do: kanałów, rowów, rz. Regalicy, kan. Cegielinka, rz. Płoni lub Jez. Dąbie - po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; dla inwestycji realizowanych z zabudową i/lub utwardzoną powierzchnią terenu, o wielkości określonej w przepisach odrębnych, ustala się obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych (z możliwością ich wtórnego wykorzystania) przed odprowadzeniem do odbiornika;
 - 6) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków poza obszarem zagrożonym powodzią, oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych (zbiorniki retencyjne otwarte i zamknięte, skrzynki rozsączające itp.);
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej poza obszarem planu, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy;
 - 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp., z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4;
 - 10) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
 - 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
 - 13) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi;
 - 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną - w sposób nie kolidujący z funkcjonowaniem lotniska;

- 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrozonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;
- 16) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepłna 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.