

UCHWAŁA NR XL/1093/22
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 24 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/477/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Dąbie” w Szczecinie, w obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 58,2 ha ograniczony:

- 1) od północy – planowanym przebiegiem drogowego obejścia terenów mieszkaniowych w Dąbiu, w tym ul. Przestrzenną, terenami zabudowy mieszkaniowej przy ulicach: Masztowej, Zamiejskiej, Taborowej i Szybocowej;
- 2) od wschodu – terenami zabudowy mieszkaniowej przy ulicach: Macedońskiej, Wrzesińskiej i Miłosławskiej;
- 3) od południa – terenami położonymi: na południe od rz. Płoni i kanału ulgi, ul. Raclawicką, po obu stronach ul. Pomorskiej, przejazdem kolejowym oraz na południe od ul. Goleniowskiej;
- 4) od zachodu – planowanym przedłużeniem ul. Lotniczej do ul. Przestrzennej.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny produkcji rolnej, tereny wód śródlądowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie 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 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) D – symbol osiedla Dąbie;

3) 7001 ÷ 7101 – numer terenu elementarnego w planie;

4) symbol przeznaczenia terenu:

- a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
- b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- e) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) U – teren usług,
- g) UH – teren usług handlu,
- h) UKK – teren usług sakralnych,
- i) UK – teren usług kultury,
- j) UO – teren usług oświaty,
- k) US – teren usług sportu i rekreacji,
- l) UZ – teren usług zdrowia,
- m) UT – teren usług turystycznych,
- n) ZP – teren zieleni urządzonej,
- o) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- p) KPS,P – teren przepompowni ścieków sanitarnych, teren produkcji energii,
- q) O – teren gospodarowania odpadami,
- r) KSP – teren stacji paliw,
- s) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- t) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- u) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- v) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- w) KDW.R – teren drogi rowerowej,
- x) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
- y) KG – teren obiektu garażowego,
- z) KP – teren ciągu pieszego;

5) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:

- a) 1.UT – teren usług turystycznych,
- b) 1.MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej,
- c) 1.KG – teren obiektu garażowego,
- d) 1.U – teren usług.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (formułowane w ustaleniach ogólnych – obowiązują na całym obszarze planu).

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – wykorzystanie w sposób systemowy uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, zapewniające możliwości ich wtórnego wykorzystania, stopniowego uwalniania, odparowania, rozsączania i opóźniania spływu, regulację poziomu wód gruntowych w miejscu opadu, naturalną roślinność i regulację mikroklimatu (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 2) **brzeg uregulowany** - obszar przy linii brzegu umocniony z wykorzystaniem urządzeń wodnych; brzeg uregulowany może być okresowo zalewany;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną roślinność w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 7) **gzyms koronujący** – element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 8) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 9) **kompozycja architektoniczna obiektu** – układ i podziały 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 zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 11) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 13) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 14) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 18) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 19) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 20) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 21) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,

- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 22) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 23) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 24) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 25) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 26) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 27) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 28) **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 wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szaklak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, glóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, milorzab, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypulkowy, wierzba pięciopręcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypulkowy i szypulkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej,

- c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, milorzab dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 29) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 30) **zielen urządzone** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) stacji paliw, z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.7050.KSP,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,
 - e) obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych, itp.), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się minimum powierzchni terenu biologicznie czynnego 0%, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) części terenów elementarnych: D.D.7005.WS, D.D.7006.WS, D.D.7011.US, D.D.7012.ZP, D.D.7037.ZP, D.D.7046.KDW.R, D.D.7080.KD.Z, D.D.7083.KD.L znajdują się w obszarze wyznaczonym do objęcia zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina Płoni”, oznaczonym na rysunku planu; w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego obowiązuje ochrona występujących wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych;
- 7) ustala się:
- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 8) w terenach elementarnych bezpośrednio przyległych do terenu elementarnego D.D.7005.WS (rz. Płonia) nowe nasadzenia zieleni wprowadza się wyłącznie z gatunków rodzimych, tzn. szczególnych dla miejscowego ekosystemu, zbiorowiska roślinnego;

- 9) zakazuje się ujmowania wód kanałów ulgi rz. Płoni, kanałów i rowów wodnych w kanał zamknięty lub uniemożliwiający swobodną infiltrację wód do gruntu i czasowe wezbranie wód, zabrania się likwidacji, zmniejszenia przepustowości oraz przegradzania kanałów i rowów wodnych, przy czym dopuszcza się:
- a) przekraczanie kanałów i rowów wodnych poprzez budowę kładek lub mostów,
 - b) umocnienie, regulację brzegu kanałów,
 - c) umocnienie, regulację brzegu oraz budowę lub odtworzenie rowów wodnych w nowej lokalizacji;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących mostów, kładek oraz umocnień brzegu wraz z możliwością regulacji linii brzegu rz. Płoni zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) realizację przedsięwzięć polegających m.in. na budowie, przebudowie lub remoncie punktów postojowych dla małych jednostek pływających, punktów widokowych, pomostów wskazanych w planie, poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych oraz dostosowaniem ich programu do udokumentowanych wartości przyrodniczych;
- 12) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami (z wyjątkiem terenu D.D.7049.O) oraz prowadzenia działalności powodującej emisję substancji do środowiska w sposób nieorganizowany;
- 13) na zabudowanych działkach budowlanych, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego jest w dniu wejścia w życie niniejszego planu mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału, chyba że ustalenia szczegółowe wskazują inne rozwiązania;
- 14) na nowo realizowanych wydzielonych parkingach naziemnych:
- a) ustala się realizację miejsc postojowych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych,
 - b) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7024.MC, D.D.7026.UO, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7029.MC, D.D.7039.MW,U, D.D.7065.MC, D.D.7066.MW, D.D.7068.MW, D.D.7071.MW,U, D.D.7072.MW, D.D.7073.MC, D.D.7074.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7008.MN,U, D.D.7057.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7009.MW,U, D.D.7035.MW,U, D.D.7036.MW, D.D.7038.MW, D.D.7041.MW,U, D.D.7043.MW,U, D.D.7044.MW,U, D.D.7058.MW,U, D.D.7061.MW, D.D.7075.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 18) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7001.US, D.D.7002.US, D.D.7011.US, D.D.7012.ZP, D.D.7037.ZP, D.D.7042.ZP, D.D.7045.ZP, D.D.7051.ZP, D.D.7069.ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 19) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: D.D.7003.U, D.D.7004.U, D.D.7010.UZ, D.D.7032.U, D.D.7034.U, D.D.7053.U, D.D.7054.U, D.D.7055.U, D.D.7056.U, D.D.7059.U, D.D.7060.UH, D.D.7062.UO, D.D.7063.UO, D.D.7076.U, D.D.7077.U, D.D.7079.U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) plan realizuje cele rewitalizacji obszaru starego miasta Dąbie;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich powiększony od zachodu i północy o tereny dawnego osadnictwa nad rz. Płonią (przy ulicach Gryfińskiej, Klombowej i Przybrzeżnej) oraz od strony wschodniej o tereny dawnego przedmieścia (w rejonie ulic Portowej, Taborowej i Szybowcowej);
- 3) na terenie strefy ochrony konserwatorskiej występują elementy historycznego zagospodarowania o lokalnych wartościach kulturowych, ochrona konserwatorska realizowana jest poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej starego miasta Dąbie obowiązuje:
 - a) utrzymanie i ekspozycja historycznego układu urbanistycznego starego miasta, w tym siatki ulic i przebiegu średniowiecznych murów miejskich wraz z bramami,
 - b) utrzymanie (lub odtworzenie na wskazanych kwartałach) zwartej zabudowy kwartałowej w nawiązaniu do skali zabudowy historycznej i schematu historycznej parcelacji wg rysunku planu,
 - c) utrzymanie wskazanych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) utrzymanie otwartego koryta rz. Płoni wraz z jej kanałami ulgi – stanowiącymi relikty nowożytnych fortyfikacji,
 - e) utrzymanie kompozycji zespołów zieleni zabytkowej,
 - f) ekspozycja reliktyw średniowiecznych murów miejskich Dąbia, częściowe odtworzenie i nadbudowa oraz zastosowanie środków wyrazu architektonicznego w zagospodarowaniu terenu, które uczynią pełny historyczny przebieg murów wraz z bramami, np. poprzez wskazanie pasem nawierzchni śladu ich przebiegu w posadzkach przestrzeni publicznych;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje rewitalizacja i rehabilitacja zdegradowanych układów przestrzennych oraz integracja nowej zabudowy i zagospodarowania z historyczną kompozycją urbanistyczną;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków:
 - a) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP (Nr Rejestru 162) wraz z otoczeniem stanowiącym dawny cmentarz przykościelny przy Placu Kościelnym 4 (Nr Rejestru 983) i starodrzewem,
 - b) budynek dawnego pałacyku myśliwskiego książąt pomorskich, obecnie biblioteka przy ul. Dziennikarskiej 39 (Nr Rejestru 804),
 - c) relikty średniowiecznych murów miejskich Dąbia przy ul. Cichej (Nr Rejestru 149);
- 7) w granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków i obiekty chronione ustaleniami planu z uwagi na zachowane wartościowe cechy zabudowy historycznej:
 - a) układ urbanistyczny starego miasta Dąbie obejmujący obszar w obrysie średniowiecznych murów miejskich,
 - b) Plac Słowiański – park miejski,
 - c) budynek przy ul. Przestrzennej 80,
 - d) budynki przy ul. Klombowej: 2, 7, 10,
 - e) budynki przy ul. Gryfińskiej: 1, 2, 151,

- f) budynki przy ul. Emilii Gierczak: 6, 7, 10, 11, 12, 50, 52, 53,
 - g) budynki przy ul. Oficerskiej: 1, 2, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16,
 - h) budynki przy ul. Mierniczej: 3, 4, 10,
 - i) budynki przy ul. Anieli Krzywoń: 8, 9, 10, 11, 13, 14, 20, 22,
 - j) budynki przy ul. Lekarskiej: 1, 6, 7,
 - k) budynki przy Pl. Kościelnym: 2, 3,
 - l) budynki przy ul. Dziennikarskiej: 1, 2, 4, 5, 10,
 - m) budynki przy ul. Portowej: 4, 5, 6, 21, 22, 24,
 - n) budynek przy ul. Goleniowskiej 101,
 - o) budynek przy ul. Zamiejskiej 18,
 - p) budynek dawnego młyna wodnego przy ul. Anieli Krzywoń 18,
 - q) relikty murów miejskich przy ul. Drukarskiej;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych (nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz budynków przy ul: Mierniczej 10, Portowej 21, 22 i 24, Anieli Krzywoń 18, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe):
- a) obowiązuje utrzymanie głównej bryły obiektu, w tym: szerokości elewacji frontowej, wysokości budynku oraz formy dachu; dopuszczony zakres przebudowy, rozbudowy i/lub nadbudowy wskazany w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obowiązuje utrzymanie lub przywrócenie kompozycji i detalu architektonicznego elewacji frontowej (w tym m.in.: rozmieszczenie osi kompozycyjnych, wielkość i proporcje otworów okiennych, drzwiowych i bramnych, forma stolarki i wykończenie materiałowe ścian elewacji z detalem architektonicznym, w tym okapów i gzymsów koronujących i materiałów dachów stromych),
 - c) obowiązuje stosowanie jednorodnego rodzaju i koloru pokrycia dachu budynku,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe,
 - e) zakazuje się termoizolacji elewacji frontowych od strony zewnętrznej, chyba że elewacja nie posiada detali architektonicznych (np. boniowanie, gzymsy – w tym międzykondygnacyjne i koronujące, nadokienniki, pilastry, ceramiczne wykończenie elewacji),
 - f) dopuszcza się przekształcenia elewacji frontowej w parterze budynku z możliwością powiększenia otworów okiennych i/lub realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych;
- 9) w przypadku złego stanu technicznego obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę budynków z obowiązkiem utrzymania oryginalnych ścian elewacji frontowych budynków lub w przypadku całkowitej rozbiórki budynku obowiązuje realizacja nowego obiektu na historycznej linii zabudowy, o kompozycji i gabarytach nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych;
- 10) przy odtworzeniu zabudowy o wartościach zabytkowych dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu, utrzymanie wysokości budynku, formy dachu, powierzchni zabudowy i wskaźnika intensywności zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 11) ustala się zasady kompozycji frontów nowej zabudowy w terenach elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7020.MC, D.D.7022.MC, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7065.MC, D.D.7073.MC, według wskazań w ustaleniach szczegółowych, obowiązujące:

- a) różnicowanie form i/lub wysokości dachów sąsiadujących budynków lub sekcji, jako formy zróżnicowane dopuszcza się np. dachy o układzie kalenic równoległym lub prostopadłym do przylegających ulic, wycofanie ostatnich kondygnacji od lica elewacji frontowych lub dachy o różnych kątach nachylenia,
 - b) przy realizacji usług w parterze obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego,
 - c) lokalizacja głównych wejść do budynków, bram wjazdowych do garaży podziemnych i bram przejazdowych od frontu zabudowy;
- 12) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety zabudowy Starego Dąbia i jej dominanty – kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP przy Placu Kościelnym 4, oznaczoną na rysunku planu, wymogi ochrony strefy E ochrony ekspozycji realizują ustalenia planu;
- 13) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą obszar średniowiecznego miasta, obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnic, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, zjazdy do garaży, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) balkonów, wykuszy i galerii na wysokości powyżej parteru,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 15) na obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się:
- a) wycofania lica budynku na odległość maksymalnie 2 m, o łącznej szerokości do 20% szerokości elewacji,
 - b) wycofanie ostatniej kondygnacji budynku od lica jego elewacji, z możliwością utworzenia tarasu;
- 16) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do $\pm 0,5$ m;
- 17) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 18) na terenach zabudowanych, gdzie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych oraz na terenach gdzie ustalenia szczegółowe utrzymują istniejącą powierzchnię zabudowy dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 19) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 20) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 21) dopuszcza się realizację garaży podziemnych; przy realizacji garażu podziemnego wychodzącego poza obrys budynku obowiązuje użytkowe wykorzystanie stropodachu z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych i stropodachu zielonego;
- 22) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 23) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW,U) i na terenach zabudowy śródmiejskiej (MC) dopuszcza się realizację garaży naziemnych wyłącznie jako garaże wbudowane lub dobudowane do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 24) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 25) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (nie będącej zabudową o wartościach zabytkowych) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe według następujących zasad:
- w parterach dopuszcza się przekształcenie elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży; przy usługowym użytkowaniu całego parteru obowiązuje ujednolicenie na całej szerokości elewacji: kompozycji i kolorystyki elewacji, wystroju i detalu architektonicznego,
 - powyżej parteru bez możliwości przekształcenia elewacji;
- 26) w nowej zabudowie wielorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej obowiązuje realizacja wejść do budynku z poziomu chodnika;
- 27) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
- dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
 - dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 28) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 29) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu i użytkowania terenu, za wyjątkiem:
- zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
 - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - punktów sprzedaży sezonowej (np. stragany, plac targowy w przestrzeniach publicznych) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów dróg;
- 30) dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego związanych z obsługą komunikacji tj. wiaty przystankowe i kioski wiaty lokalizowane jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej, punkty i stacje ładowania elektrycznego pojazdów, stacje roweru miejskiego itp.;
- 31) dopuszcza się zagospodarowanie terenu przybrzeżnego w dostosowaniu do potrzeb realizacji infrastruktury turystycznej oraz umocnień brzegowych rz. Płoni (D.D.7005.WS) i kanału ulgi rz. Płoni (D.D.7006.WS), służących do obsługi kajakowego szlaku wodnego;

- 32) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie, obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 33) w obszarze planu maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych wynosi 46 m n.p.m., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 34) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 35) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 36) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią aktualnych na dzień sporządzenia planu, na których obowiązują następujące wymagania:
- w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny odpływ wód powodziowych,
 - przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym obowiązuje przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - realizację kondygnacji podziemnych dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych oraz przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. opaski drenażowe, izolacje przeciwwodne),
 - w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej obowiązuje zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,

- f) obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojść powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - g) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
 - h) zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych,
 - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;
- 37) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej oraz działek gruntu stanowiących dojścia i dojazd do działek budowlanych;
- 38) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z zastrzeżeniem pkt 39 i 40;
- 39) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 40) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połaci lub jej części np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) na istniejących i nowych dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni – w formie dowolnej,
 - d) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;
- 41) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 42) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii);
- 43) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 44) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci cieplnej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

45) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

46) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:

- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
- b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm do 500 mm – 3 m,
- c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
- d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
- e) sieci ciepłej – 1,5 m;

47) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązania podstawowego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice zbiorcze: D.D.7080.KD.Z (ul. Pomorska) i D.D.7081.KD.Z (ul. Goleniowska) oraz ulice lokalne D.D.7082.KD.L (ul. Emilii Gierczak) i D.D.7083.KD.L (ciąg ulic Anieli Krzywoń – Gryfińska);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje z zastrzeżeniem pkt 6 i 7, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7023.UKK, D.D.7024.MC, D.D.7025.UK, D.D.7026.UO, D.D.7029.MC, D.D.7066.MW, D.D.7068.MW, D.D.7070.UK, D.D.7071.MW,U, D.D.7072.MW, określa tabela:

l.p.	obiekt lub teren	maksymalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
2.	hotele, pensjonaty	1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
4.	kościół, kaplice	1 mp / 20 miejsc siedzących	2 mp / obiekt	0
5.	domy kultury	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
6.	szkoły podstawowe i ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę lekcyjną	1 mp / obiekt	3 mp / 1 salę lekcyjną
7.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających

		jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
8.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
9.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
10.	sale konferencyjne	1 mp / 20 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
11.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 200 m ² powierzchni użytkowej*
12.	biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 50 m ² powierzchni całkowitej
13.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
14.	biura, urzędy, banki	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
15.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży
16.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
17.	hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
18.	inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
19.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
20.	pozostałe usługi	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*

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

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt 3 określa tabela:

I.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	0	0
2.	mieszkanie integralnie związane	1 mp / 1 mieszkanie	0	0

	z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)			
3.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
4.	hotele, pensjonaty	2 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
5.	szpitale, kliniki,	2 mp / 5 łóżek	1 mp / 50 łóżek	1 mp / 50 łóżek
6.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
7.	szkoły podstawowe i ponadpodstawowe	1 mp / 1 salę lekcyjną + 1 mp / 10 dorosłych uczniów	1 mp / obiekt	3 mp / 1 salę lekcyjną
8.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
9.	placówki opiekuńczo wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
10.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób ze szczególnymi potrzebami, starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 20 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 50 miejsc dla podopiecznych
11.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
12.	zakłady produkcyjne	1 mp / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp / 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp / 20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
13.	stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / obiekt + 2 mp / sklep	0	0
14.	osiedlowe targowiska, hale targowe	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / targowisko/halę targową	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
15.	sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
16.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
17.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 5 odwiedzających jednocześnie	1 mp / 100 odwiedzających jednocześnie	1 mp / 200 m ² pow. użytkowej*
18.	biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*
19.	sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 50 m ² pow. sprzedaży
20.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej

	mlecznych i jadalnini charytatywnych)			
21.	hale widowiskowe, widowiskowo sportowe	15 mp / 100 miejsc dla widzów oraz 1 mp dla autokarów	1 mp / 100 miejsc dla widzów, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 100 miejsc dla widzów
22.	hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / obiekt	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
23.	korty tenisowe	4 mp / 1 kort oraz 1 mp / 10 miejsc dla widzów	1 mp / 1 kort	1 mp / 100 miejsc dla widzów
24.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp / 1 kort	0	0
25.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
26.	inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
27.	pozostałe usługi	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższych tabel;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, również tymczasowego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) terenów inwestycyjnych, podlegających działaniom rewitalizacyjnym, w skład których wchodzi działki budowlane na których zlokalizowane są budynki o wartościach zabytkowych, wskazane na rysunku planu w terenach elementarnych: D.D.7019.MC (z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MC), D.D.7020.MC (z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MC), D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7024.MC, D.D.7029.MC oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC w terenie elementarnym D.D.7017.MC,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) w zabudowie wielorodzinnej, minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych; ustalenie nie dotyczy terenów elementarnych wymienionych w pkt 3 oraz terenów: D.D.7016.MC, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7065.MC i D.D.7073.MC;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągu pieszego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się wykorzystania biopłynów, biogazu i biogazu rolniczego oraz lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych, a także innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,

- b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego,
 - c) lokalizowanie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego dopuszcza się na gruncie oraz na budynkach i budowlach krytych dachem w sposób spełniający zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) ograniczenia lit. b i c nie dotyczą terenów: D.D.7014.KPS,P, D.D.7003.U, D.D.7048.KG, D.D.7076.U, D.D.7079.U,
 - e) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. a, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:
 - wymienionych w lit. d jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,
 - o funkcji usług U (niewymienionych w lit.d), UH, UKK, UK, UO, US, UZ, UT oraz zabudowy mieszkaniowej MC, MW,U, MW, MN,U, MN jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) nowe stacje transformatorowe należy realizować:
- a) w terenach elementarnych: D.D.7016.MC, D.D.7017.MC, D.D.7018.MC, D.D.7019.MC, D.D.7020.MC, D.D.7021.MC, D.D.7022.MC, D.D.7023.UKK, D.D.7024.MC, D.D.7026.UO, D.D.7027.MC, D.D.7028.MC, D.D.7029.MC, D.D.7065.MC, D.D.7069.ZP, D.D.7070.UK, D.D.7073.MC wyłącznie jako wbudowane,
 - b) w pozostałych terenach jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane;
- 13) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się remont linii;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej w obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 16) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 17) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na nie wystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.