

UCHWAŁA NR XLIV/1225/22
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 22 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” 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, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/478/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie 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 „Dąbie – Trasa Nowoprzestrzenna 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 112,18 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – południowy brzeg ciekłu Chelszcząca;
- 2) od wschodu – zachodni brzeg ciekłu Żołnierska Struga;
- 3) od południa – teren linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście (do ul. Zdrowej), skraj lasu na południe od ul. Zdrowej i ul. Goleniowskiej, droga na zakończeniu ul. Nysy, ul. Notecka, zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”), teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna);
- 4) od zachodu – teren przeznaczony na drogę klasy zbiorczej (tzw. Trasa Nowoprzestrzenna), zachodnia granica ogrodów działkowych (ROD „Nad Jeziorem”).

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek sporządzony w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji, składów, magazynów, tereny ogrodów działkowych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem 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, 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) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) D – symbol osiedla Dąbie;
- 3) 4001 ÷ 4045 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) ZD - teren ogrodów działkowych,
 - d) ZL - teren lasu,
 - e) ZP - teren zieleni,
 - f) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) IT - teren wału przeciwpowodziowego,
 - h) E - teren stacji transformatorowej,
 - i) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - j) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - n) KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 5) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.ZP.

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.

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.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także 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), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślin 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) **dach stromy** – 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) **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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **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;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym do powierzchni zabudowy:

- a) 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) 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **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;
- 16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **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;
- 20) **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;
- 21) **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:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, glóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza stara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,

- 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 bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) parkingów dla samochodów ciężarowych, z wyłączeniem terenów elementarnych D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4021.U, D.D.4022.U, D.D.4023.U;

2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu od północy graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) na terenach zabudowy usługowej (U) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4005.MN,U, D.D.4006.MN,U, D.D.4007.MN,U, D.D.4008.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4002.ZD, D.D.4010.ZD, D.D.4024.ZD obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.D.4001.U, D.D.4012.U, D.D.4013.U, D.D.4014.U, D.D.4015.U, D.D.4016.U, D.D.4017.U, D.D.4018.U, D.D.4021.U,

D.D.4022.U, D.D.4023.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

- 12) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 13) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 14) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pyłących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 15) na zabudowanych działkach, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jej utrzymanie oraz pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub zagospodarowania terenu.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 2) część obszaru planu jest położona 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 (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 poziomem morza;
- 3) część obszaru planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 4) na terenach zabudowy usługowej (U) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, 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;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
 - a) związanego z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,

- c) punktów sprzedaży sezonowej (stragany, plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w budynkach usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wzdłuż kanałów wodnych i cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do kanału lub ciek (z wyłączeniem realizacji wałów przeciwpowodziowych);
- 10) dopuszcza się przebudowę, regulację, likwidację oraz kanalizację rowów i kanałów wodnych, z wyłączeniem likwidacji lub kanalizacji kanałów w terenach elementarnych D.D.4002.ZD i D.D.4009.WS;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 14 m (po 7 m po obu stronach osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - b) 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 12) 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;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m, szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach 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 po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 14) w pasie technicznym zakazuje się zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 15) 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) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci cieplnej – 1,5 m;
- 16) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące oraz planowane ulice położone w obszarze planu: Irydową, tzw. Trasę Nowoprzestrzenną – planowaną drogę klasy Z, Goleniowską, Lubczyńską;

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 5 – 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 tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1,5 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp /5 zatrudnionych	0	0
5.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
6.	Przychodnie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Obiekty dydaktyczne, sale konferencyjne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/80 korzystających jednocześnie
8.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1,25 mp/100 m ² pow. sprzedaży
9.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
10.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
11.	Biura, urzędy	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*

12.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/250 m ² pow. użytkowej*
13.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
14.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (siłownie, fitness itp.)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
18.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	0	0
19.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
20.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
21.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
23.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
24.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
25.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) 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;
- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdów i dojazdów wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - 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 i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z sieci ciepłych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej 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 lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika, dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika wyłącznie o mocy do 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w terenach elementarnych o funkcji MN,U i ZD dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
 - c) wykorzystanie biogazu i biomasy dopuszcza się wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny,
 - d) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:
 - o funkcji U jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,
 - o funkcji MN,U jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

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 niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.