

**UCHWAŁA NR LIII/1485/23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 17 października 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1086/22 z dnia 24 maja 2022 r. Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” 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 „Trzebusz – Chelszcząca 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 179,8 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000 i 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: usług, produkcji, składów i magazynów, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wód powierzchniowych, lasów, zieleni naturalnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” w Szczecinie, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, w skali 1:2000 i 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.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 5) I – teren infrastruktury technicznej;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 7) L – teren lasu;
- 8) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 9) teren komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDG – teren drogi głównej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbol wydzielen wewnątrznych w planie: 3.1U-P, 3.2U-P, 4.1U-P, 4.2U-P, 5.3U-P, 1.1I, 5.1I, 2.1WS, 3.3KR, 4.3KR, 5.2KR.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **biękitno-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 roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **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°;

- 5) **inżynieryjne 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, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie 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 kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach 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;
- 13) **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;
- 14) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – 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;

- 15) **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;
- 16) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 17) **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, jarzab 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 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 bezszypulkowy i szypulkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) na terenach elementarnych przeznaczonych na funkcję U-P dopuszcza się infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) magazynowania i produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu w granicach terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MN, 1L, 2L, ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 7) dla cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MN, 2MN, 3MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW, 2MW, 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Słupskiej 4 i 5 oraz willa przy ul. Słupskiej 69, dla których:
 - a) obowiązuje utrzymanie kształtu bryły, kompozycji obiektu i szerokości elewacji frontowej,
 - b) obowiązuje utrzymanie kształtu dachu stromego, zakazuje się nadbudowy obiektu,
 - c) dopuszcza doświetlenie poddaszy od strony elewacji frontowych i bocznych wyłącznie poprzez okna połaciowe,

- d) obowiązuje utrzymanie kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej i bocznych,
- e) obowiązuje utrzymanie i/lub odtworzenie materiałów wykończenia elewacji,
- f) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego;
- 3) na obszarze planu w terenie elementarnym 1L występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Wolińskiej.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji 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 tą inwestycją;
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	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 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 2 lokale mieszkalne
3	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
4	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp/ obiekt	2 mp / 25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp / obiekt
5	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
6	Obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/ 10 uczniów przebywających jednocześnie

7	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
8	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
9	Hale targowe	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / halę targową	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
10	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
11	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
12	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie
13	Place składowe, hurtownie, magazyny, obiekty logistyczne	1 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 400 zatrudnionych**
14	Zakłady produkcyjne	1 mp / 5 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 300 zatrudnionych**
15	Warsztaty mechaniki pojazdowej	3 mp / 1 stanowisko	0	0
16	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / 1 obiekt i 2 mp / sklep	0	0
17	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko	0	0
18	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	0	0
19	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
20	Hotele pracownicze	1 mp / 5 łóżek	1 mp / obiekt	1 mp / 5 łóżek

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;

c) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

7) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:

- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 10% powierzchni całego parkingu,

- b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego;
- 10) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w terenach bezpośrednio przylegających do terenu kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego;
- 11) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;
- 12) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 13) dopuszcza się ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 14) część terenu objętego planem, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, to jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; na rysunku planu oznaczono przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, według danych aktualnych w dniu uchwalenia planu;
- 15) na obszarach 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;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej, o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wyjazd z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
- a) drogę publiczną klasy głównej IKDG (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,

- b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - c) drogę publiczną klasy lokalnej 2KDL – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo przejazdem drogowym nad drogą krajową nr A6;
- 2) ustala się rozbudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
 - 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
 - 4) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi;
 - 5) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów i wydziałów wewnętrznych o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 14,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 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 (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub kanałów i rowów wodnych;
- 7) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca oraz kanałów i rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków, kanałów i rowów wodnych,
- b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanałów i rowów wodnych; dopuszcza się zmianę przebiegu lub kanalizację rowów i kanałów wodnych w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem. lit. e,
- b) dopuszcza się wykorzystanie biogazu i biomasy wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U-P, do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny,
- c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika,
- d) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika (o mocy do 500 kW) wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U-P,
- e) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U-P, w tym jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

- 14) 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 z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 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) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 17) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonym na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

7. 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.