

UCHWAŁA NR XXXV/950/17
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 21 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/186/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcząca” na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 176,7 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – granice miasta (teren Puszczy Goleniowskiej w gminie Goleniów);
- 2) od strony wschodniej – Autostrada A6;
- 3) od strony południowo - zachodniej – ul. Irydowa i granica lasów komunalnych;
- 4) od strony północno - zachodniej – linia kolejowa relacji Szczecin Dąbie - Świnoujście.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.D.6101.U,P,S	pow.	13,54
2)	D.D.6102.ZL	pow.	6,30
3)	D.D.6103.U,P	pow.	1,94
4)	D.D.6104.U,P	pow.	6,46
5)	D.D.6105.MN	pow.	0,72
6)	D.D.6106.WS	pow.	0,22
7)	D.D.6107.MN	pow.	1,93
8)	D.D.6108.U,P,S	pow.	12,43
9)	D.D.6109.WS	pow.	0,50
10)	D.D.6110.U,P,S	pow.	7,86
11)	D.D.6111.MW,U	pow.	0,74
12)	D.D.6112.U,P,S	pow.	10,36
13)	D.D.6113.U,P,S	pow.	9,66
14)	D.D.6114.WS	pow.	0,10
15)	D.D.6115.U,P,S	pow.	13,77
16)	D.D.6116.WS	pow.	0,34
17)	D.D.6117.U,P,S	pow.	16,26
18)	D.D.6118.WS	pow.	0,62
19)	D.D.6119.U,P,S	pow.	26,09
20)	D.D.6120.ZP,WS	pow.	0,32
21)	D.D.6121.U,P	pow.	0,49
22)	D.D.6122.U,P	pow.	0,50
23)	D.D.6123.ZL,WS	pow.	26,21
24)	D.D.6124.KD,G	pow.	8,31
25)	D.D.6125.KD,L	pow.	3,05
26)	D.D.6126.KD,L	pow.	1,91

27)	D.D.6127.KD.D	pow.	0,46
28)	D.D.6128.KD.D	pow.	0,37
29)	D.D.6129.KD.D	pow.	1,84
30)	D.D.6130.KD.D	pow.	1,02
31)	D.D.6131.KD.D	pow.	1,21
32)	D.D.6132.KDW	pow.	0,29
33)	D.D.6133.E	pow.	0,01
34)	D.D.6134.E	pow.	0,02
35)	D.D.6135.KND,KPS	pow.	0,23
36)	D.D.6136.KND	pow.	0,19
37)	D.D.6137.ZP	pow.	0,48

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazyny i składy – częściowo w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Euro – Park Mielec”, tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) z usługami, tereny zieleni leśnej oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz - Chelszcza” w Szczecinie w skali 1:2000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 61;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: $01 \div 37$;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - c) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynów,
 - d) U,P,S – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów,
 - e) E – teren stacji transformatorowej,
 - f) KND – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych,
 - g) KND,KPS – teren zbiornika retencyjnego wód opadowych i przepompowni ścieków sanitarnych,
 - h) ZP – teren zieleni urządzonej o charakterze publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - i) ZL – teren lasu,
 - j) ZL,WS – teren lasu i wód powierzchniowych śródlądowych,

- k) ZP,WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- l) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- m) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
- n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- p) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne.

4. Tereny wydzieleni wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT – symbol przeznaczenia terenu – pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich,
- 3) KD – symbol przeznaczenia terenu – droga w formie ciągu pieszo – jezdni z sieciami inżynierskimi,
- 4) U – symbol przeznaczenia terenu – zabudowa usługowa.

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

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **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;

- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwka, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłoc pospolita; się do nich m.in.:
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 10) **prydomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:
- a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
 - d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m²,
 - e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej;
- udziały powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego nie są bilansowane łącznie z udziałami powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo – rowerowy;
- 13) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleżja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych 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, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

14) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w terenach elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m² w terenach elementarnych: D.D.6105.MN, D.D.6107.MN i D.D.6111.MW,U;
- 6) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6101.U,P,S, D.D.6103.U,P, D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6110.U,P,S, D.D.6112.U,P,S, D.D.6113.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6117.U,P,S, D.D.6119.U,P,S, D.D.6121.U,P, D.D.6122.U,P;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenów elementarnych: D.D.6104.U,P, D.D.6108.U,P,S, D.D.6115.U,P,S, D.D.6119.U,P,S i fragmentu terenu D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.);
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami w terenach elementarnych: D.D.6113.U,P,S (poza strefą ochronną ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.), D.D.6115.U,P,S i D.D.6119.U,P,S;
- 9) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się usuwania wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) niezbędnego usunięcia związanego z realizacją lub przebudową ulic i dróg ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - e) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

- 3) w nowych nasadzeniach zieleni ustala się stosowanie rodzimych gatunków drzew i krzewów, charakterystycznych dla danego terenu;
- 4) zakazuje się zasypywania, zabudowy cieków naturalnych oraz zbiorników wodnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakazuje się kanalizowania występujących w obszarze planu cieków: Chelszcząca i Żołnierska Struga; dopuszcza się przekraczanie cieków poprzez budowę przepustów, kładek lub mostów;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się likwidacji istniejącej zieleni wysokiej za wyjątkiem:
 - cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - niezbędnej wycinki drzew rosnących w korycie cieku (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody,
 - niezbędnej wycinki drzew umożliwiającej realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) zakazuje się zabudowy,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zróżnicowanej wysokości zieleni z zapewnieniem możliwości dostępu do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się zakładanie ogrodów przydomowych,
 - g) obowiązuje realizacja ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu umożliwiających swobodne migracje zwierząt i dostęp do cieku na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem przepływu wody w cieku,
 - h) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie przy zastosowaniu ekologicznych technik ochrony brzegów; zastosowanie technik ekologicznych nie obowiązuje w przypadku realizacji: przepustów, kładek lub mostów, a także konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 7) w przebudowywanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż terenów komunikacji drogowej lub terenów komunikacji kolejowej należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) fragment obszaru planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 11) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) na całym obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;

14) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN, MW, U);

15) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (nie dotyczy reklam), do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;

2) istniejące budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, docieplenia elewacji oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym;

4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,

b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,

c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;

5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;

6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach innych niż strome); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;

7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

8) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków;

9) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (MN) ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;

10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

a) wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MW, U),

b) na słupach oświetlenia ulicznego (z wyjątkiem ogłoszeń wyborczych i informacji miejskich),

c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych,

d) w terenach zieleni (ZP, ZP, WS, WS, ZL, ZL, WS),

zakaz nie dotyczy:

e) szyldów o powierzchni do 1,0 m²,

- f) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 12) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioski, stojaki na rowery, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne warunkuje się:
- a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 14) obiekty gospodarcze np. śmietniki należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 15) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm;
- 16) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - c) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 19) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 20) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;

- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) na działkach, na których dopuszczono tylko zabudowę garażową nie obowiązują ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych, dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 23) w terenach o przeznaczeniu na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składów (o symbolu U,P,S) dopuszcza się lokalizację składów na otwartej przestrzeni wyłącznie w otoczeniu zieleni parawanowej (w formie pasa zieleni wysokiej i średniej) od strony wglądu z przestrzeni publicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez autostradę A6 przez węzeł „Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wylot z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
 - a) ulicę D.D.6124.KD.G (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z autostradą A6 przez węzeł „Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - c) ulicę D.D.6125.KD.L – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo przejazdem drogowym nad autostradą A6;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie 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 realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.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
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
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	nie określa się	nie określa się
8.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
9.	Hale targowe	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/ halę targową	1 mp/100 m ² powierzchni 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 jadłodajni 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	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp/sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
18.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się

19.	Usługi pozostałe	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.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe ścieżki rowerowe, poza wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, drogi wewnętrznej oraz wydzielen wewnętrznych IT, KD) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Wolińskiej, Irydowej, Magnezowej, Tytanowej, Uranowej, Kadmowej, Cynkowej oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną do istniejącego kolektora sanitarnego „H” o średnicy 0,6 m w ulicy Noteckiej poza obszarem planu;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową ze zrzutem do cieków: Chelszcząca, Żołnierska Struga lub rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z zastrzeżeniem pkt 10;

- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez sieci cieplne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą pasa drogowego;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 16) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 19) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 20) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady; ustalenie nie dotyczy:

- a) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących inżynierskich obiektów budowlanych,
 - b) realizacji nowych sieci inżynierskich w terenach: D.D.6124.KD.G, D.D.6125.KD.L oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.IT w terenie D.D.6113.U,P,S, oznaczonym na rysunku planu;
- 24) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 26) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 27) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 28) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu, są przybliżone; uściślenie lokalizacji, przebiegu i usytuowania oraz kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 29) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.