

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIV/1004/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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 „Kniewska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,9784 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – granica administracyjna miasta;
- 2) od wschodu – granica administracyjna Osiedla Dąbie przebiegająca skrajem Puszczy Goleniowskiej;
- 3) od południa – ul. Goleniowska;
- 4) od zachodu – ul. Kniewska.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| 1) D.D.5101.U,P       | – pow. 4,0539 ha;  |
| 2) D.D.5102.E,KS      | – pow. 0,0337 ha;  |
| 3) D.D.5103.P,U,KN,WZ | – pow. 16,8721 ha; |
| 4) D.D.5104.KSP,U     | – pow. 0,1272 ha;  |
| 5) D.D.5105.U,ZP      | – pow. 0,5430 ha;  |
| 6) D.D.5106.P,U       | – pow. 12,8670 ha; |
| 7) D.A.5107.ZL        | – pow. 13,9149 ha; |
| 8) D.A.5108.US,ZP     | – pow. 1,1603 ha;  |
| 9) D.A.5109.MN,U      | – pow. 0,3196 ha;  |
| 10) D.A.5110.MW,U     | – pow. 2,2437 ha;  |
| 11) D.D.5111.U,P      | – pow. 1,3542 ha;  |
| 12) D.D.5112.KND      | – pow. 0,9749 ha;  |
| 13) D.D.5113.KD.Z     | – pow. 1,6796 ha;  |
| 14) D.A.5114.KD.D     | – pow. 0,0977 ha;  |
| 15) D.D.5115.ZL       | – pow. 0,8034 ha;  |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, magazynów i składów, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni leśnej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” 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 zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

## **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Dąbie – D, Załom – A;
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 51;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01, 02, ..., 15;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW,U - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U,ZP - teren zabudowy usługowej, zieleni urządzonej,
  - d) U,P - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - e) P,U - teren zabudowy produkcyjnej, obiektów usługowych, składów i magazynów, baz transportowych,
  - f) P,U,KN,WZ - teren zabudowy produkcyjnej, obiektów usługowych, składów i magazynów, baz transportowych, teren oczyszczalni ścieków oraz ujęcia wody podziemnej i stacji uzdatniania wody,
  - g) US,ZP - teren sportu i rekreacji, zieleni urządzonej,
  - h) ZL - teren zieleni leśnej,
  - i) KSP,U - teren stacji paliw płynnych z dopuszczeniem usług,
  - j) E,KS - teren stacji transformatorowej, parking dla samochodów osobowych,
  - k) KND - teren zbiornika retencyjnego wód opadowych,
  - l) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - m) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków 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) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, 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; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 8) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwit, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych jak: garaże, obiekty gospodarcze, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 9) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>;
- 10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>;
- 11) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, 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) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 14) **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, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 15) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urzadzona wypeiniajaca przestrzen o dostepnosci publicznej, w szczegolnosci stanowiacza elementy kompozycji ciagow ulicznych i placow np.: szpalery drzew, zywoploty, rabaty kwiatowe itp.;
- 16) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla sieci inzynieryjnych, w ktorym obowiazuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzen zieleni wysokiej; w pasie technicznym dopuszcza sie nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnia rozbierna.

## **Rozdzial 2.**

### **Ustalenia ogolne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje sie lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji poza obszarem Natura 2000 mikroinstalacji wykorzystujacych energie wiatru;
- 2) zakazuje sie lokalizacji obiektow uslugowych: oswiaty, zdrowia i pomocy spolecznej, z wykluczeniem terenow elementarnych: D.A.5109.MN,U, D.A.5110.MW,U;
- 3) zakazuje sie lokalizacji obiektow handlowych o powierzchni sprzedazy powyzej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) na obszarze Natura 2000, o granicy oznaczonej na rysunku planu, zakazuje sie lokalizacji:
  - a) stacji paliw plynnych,
  - b) obiektow uslug motoryzacyjnych, w tym warsztatow: naprawczych mechaniki pojazdowej lakierniczych i wulkanizacyjnych;
- 5) zakazuje sie lokalizacji wydzielonych parkingow dla samochodow ciezarowych z wykluczeniem terenu elementarnego: D.D.5106.P,U;
- 6) na terenie ochrony posredniej strefy ochronnej ujecia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. zakazuje sie lokalizacji podziemnych zbiornikow magazynowych na paliwa plynne; w terenie elementarnym D.D.5104.KSP,U zakazuje sie rozbudowy podziemnej czesci magazynowej istniejacej stacji paliw plynnych;
- 7) na terenach zabudowanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu okreslone w ustaleniach szczegolowych nie ogranicza mozliwosci lokalizacji niezbednych inzynieryjnych urzadzen sieciowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) polnocna czesc obszaru planu (tereny elementarne: D.A.5107.ZL, D.A.5108.US,ZP, D.A.5109.MN,U, D.A.5110.MW,U, D.D.5111.U,P, D.D.5112.KND i czesc D.D.5113.KD.Z) polozona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptakow Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonego na rysunku planu, dla ktorego obowiazuja zapisy planu zadani ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje sie podejmowania dzialan mogacych wplynac negatywnie na gatunki ptakow, dla ktorych ochrony obszar ten zostal wyznaczony, oraz pogorszye stan ich siedlisk oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje sie lokalizacji przedsiwziec mogacych zawsze znacząco oddziaływać na srodowisko oraz na obszar Natura 2000;
- 3) obowiazuje ochrona dziko wystepujacych roslin i zwierzat oraz ich siedlisk objetych ochrona na podstawie przepisow odrębnych z zakresu ochrony przyrody; w odniesieniu do podlegajacych ochronie gatunkowej roslin i zwierzat oraz ich siedlisk, ktore moga zostac naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nalezy postepowac zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) zakazuje sie wycinki wartosciowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiaczej element kompozycji zespolu zabudowy lub zespolu zieleni, z wyjatkiem:
  - a) cieci sanitarnych, cieci pielagnacyjnych,
  - b) wycinki drzew gatunkow niepozadanych,

- c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg wewnętrznych i ulic ustalonych w planie,
  - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
  - e) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - f) niezbędnej wycinki dopuszczalnej w ustaleniach szczegółowych,
  - g) wycinki drzew i krzewów rosnących w korycie rowu (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;
- 5) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (np. sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, klon pospolity, lipa, brzoza brodawkowata, jawor, olsza czarna, glóg jednoszyjkowy, grab zwyczajny, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy); stosowanie innych gatunków drzew, ozdobnych krzewów i bylin dopuszcza się wyłącznie w terenach elementarnych: D.D.5101.U,P, D.D.5102.E,KS, D.D.5103.P,U,KN,WZ; zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;
- 7) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 9) przy wprowadzaniu zieleni w pasach drogowych:
- a) zakazuje się powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich,
  - b) stosuje się gatunki roślin odporne na zanieczyszczenia;
- 10) w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, zakazuje się instalowania urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy elektrycznej powyżej 40 kW w odniesieniu do działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 12) zakazuje się działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 13) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, poza zasięgiem stref ochronnych ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. zakazuje się działalności powodującej podwyższenie poziomu wód gruntowych;
- 14) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce (w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych) i wiat; ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza budynkami niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:

- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) reklam wolno stojących;
- 2) 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;
- 3) 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 płaskich); określona w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej albo terenie elementarnym, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 5) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki 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);
- 6) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) na obszarze Systemu Zieleni Miejskiej dopuszcza się grodzenie terenu wyłącznie w sposób umożliwiający swobodną migrację małych zwierząt dziko występujących (np. poprzez zastosowanie w przyziemiu ażurowych elementów ogrodzeniowych lub montaż ogrodzenia odpowiednio wysoko nad powierzchnią terenu);
- 8) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wymogów:
- a) dostosowania usytuowania do istniejącego zagospodarowania terenu oraz dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów tymczasowych do stylistyki otaczającej zabudowy,
  - b) niepowodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwości likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwości wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 9) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
  - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,

- c) niezgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
  - d) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych krótkoterminowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych wraz z zagospodarowaniem terenu,
  - e) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych, wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych przy realizacji planu,
  - f) infrastruktury inżynieryjnej;
- 10) wzdłuż rowów melioracyjnych zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu, w celu konserwacji;
- 11) ustala się szerokość pasa technicznego dla nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń:
- a) o szerokości/średnicy do 1,0 m – po 0,5 m z każdej strony od osi rury,
  - b) o szerokości/średnicy powyżej 1,0 m – zgodnie z szerokością/średnicą kolektora, magistrali lub urządzenia,  
ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych i skanalizowanych cieków: 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 12) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł żelbetonowych oraz z muru pełnego;
- 13) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam:
- a) umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
  - b) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych poprzez emisję pulsującego światła;
- 14) lokalizację reklam w pasach drogowych dopuszcza się wyłącznie poza pasami zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla:
- a) komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
  - b) prowadzenia sieci inżynieryjnych;  
zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych elementach zainwestowania miejskiego z wyłączeniem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 15) poza pierzeją ul. Kniewskiej, zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku lub ogrodzenia, z wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy; ustalenie nie dotyczy reklam wbudowanych o tematyce związanej z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej;
- 16) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
- a) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;



17) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą nowo wydzielonych działek budowlanych dla urządzeń infrastruktury technicznej;

18) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodne 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;

4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej i inżynierskich urządzeń sieciowych, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;

2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym (osiedle Załom i Dąbie) zapewniać będą ulice: D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska) i ul. Goleniowska poza obszarem planu;

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej do jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

l.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik 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	2 mp/100 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 mp hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
4.	sklepy o powierzchni	2,5 mp/100 m <sup>2</sup>	1 mp/500 m <sup>2</sup>	0,5 mp/100 m <sup>2</sup>

	sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	powierzchni sprzedaży	powierzchni sprzedaży	powierzchni sprzedaży
5.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
6.	gastronomia	3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych
7.	biura, urzędy, poczty, banki	2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
8.	sale konferencyjne	10 mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,5 mp/100 miejsc
9.	obiekty wystawowe	20 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	5 mp/100 osób korzystających jednocześnie
10.	placze składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych**
11.	zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych**
12.	zemia	2 mp/10 zatrudnionych	1 mp/50 zatrudnionych	0,5 mp/10 zatrudnionych
13.	stacje paliw płynnych (z wyłączeniem stacji samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się
14.	warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
15.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju silnikowego, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
16.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
17.	obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	2 mp/10 korzystających jednocześnie
18.	usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- b) dla tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych, wywołujących potrzeby parkingowe do 5 miejsc postojowych;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, zgodnie z § 19 ust. 5;
- 10) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają 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, wyznaczają 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 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowych w ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej (poza obszarem planu) oraz z sieci wodociągowych spoza obszaru planu; teren D.D.5103.U,P,KN,WZ zasilany jest z ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w terenie D.D.5106.P,U, ul. Lubczyńskiej oraz poza obszar planu lub do oczyszczalni ścieków w terenie D.D.5103.P,U,KN,WZ; dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu D.D.5103.P,U,KN,WZ do istniejących rurociągów tłocznych w terenie D.D.5103.P,U,KN,WZ lub w ul. Lubczyńskiej (poza granicą 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 ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną ze zrzutem do cieków: Chelszcząca, Żołnierska Struga lub rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych - po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; przy realizacji inwestycji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu nakazuje się gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi przed zrzutem do odbiornika poprzez zastosowanie retencji wód opadowych – z możliwością ich wtórnego wykorzystania lub po podczyszczeniu odprowadzenie do odbiornika;
- 7) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do rowów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii poprzez istniejące i nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy produkcyjnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) 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 ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11 itp.;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 19) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 22) obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 23) w granicach terenu elementarnego D.D.5103.P,U,KN,WZ znajduje się ujęcie wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. przy ulicy Kniewskiej w Szczecinie; część terenu elementarnego D.D.5103.P,U,KN,WZ stanowi teren ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.; część obszaru planu (tereny elementarne: D.D.5101.U,P, D.D.5102.E,KS, część D.D.5103.P,U,KN,WZ, D.D.5104.KSP,U i D.D.5115.ZL) stanowi teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny D.D.5101.U,P**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) logistyka, transport, telekomunikacja,
  - b) handel z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
  - c) administracja, finanse,
  - d) rzemiosło,
  - e) motoryzacja.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15% działki budowlanej; na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest mniejszy niż 15%, dopuszcza się zachowanie udziału terenu biologicznie czynnego bez prawa pomniejszenia.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%; na działkach budowlanych, na których powierzchnia zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest większa niż 75%, dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy bez prawa powiększenia;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,001 do 2,3;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 12 m<sup>2</sup> (w przypadku reklam tablicowych).

###### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

###### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Kniewskiej położonej poza obszarem planu, dopuszcza się dodatkową obsługę terenu od strony drogi leśnej (poza obszarem planu) przebiegającej wzdłuż południowo wschodniej granicy terenu elementarnego;
- 2) ustala się dojazd do terenu D.D.5115.ZL;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5; dopuszcza się realizację dodatkowych miejsc postojowych w terenie elementarnym D.D.5102.E,KS.

###### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5101.U,P, D.D.5102.E,KS, D.D.5103.P,U,KN,WZ lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) teren stanowi teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

#### **§ 8. Teren elementarny D.D.5102.E,KS**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa, parking dla samochodów osobowych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% terenu elementarnego;
- 2) poza obszarem zabudowy, dojazdu, dojścia i miejsc postojowych teren zagospodarowuje się zielenią niską.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,01 do 0,1;
- 5) budynek kryje się dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Kniewskiej, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na potrzeby obsługi terenu elementarnego D.D.5102.E,KS i D.D.5101.U,P.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5101.U,P, D.D.5102.E,KS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) teren stanowi teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

#### **§ 9. Teren elementarny D.D.5103.P,U,KN,WZ**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, składy i magazyny, bazy transportowe, oczyszczalnia ścieków, teren ujęcia i uzdatniania wody;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) przetwórstwo spożywcze,
  - b) gastronomia,
  - c) logistyka, transport, telekomunikacja,
  - d) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
  - e) administracja, finanse,
  - f) rzemiosło,
  - g) motoryzacja;
- 3) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na obszarze łęgowym ptaków gatunków chronionych, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się wycinki drzew i krzewów oraz zmiany istniejącego użytkowania terenu; nakazuje się zachowanie i utrzymanie obszaru łęgowego ptaków gatunków chronionych w stanie nie pogorszonym;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) na obszarze i w odległości do 10,0 m od obszaru łęgowego ptaków gatunków chronionych: 95%,
  - b) w odległości większej niż 10,0 m od obszaru łęgowego ptaków gatunków chronionych: 15%;
- 3) poza obszarem łęgowym ptaków gatunków chronionych dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew nie stanowiących wartościowego drzewostanu, wynikającą z potrzeb realizacji budynków, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inżynierskich urządzeń sieciowych oraz dojazdów; wycinkę pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 6, 7.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% terenu elementarnego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,001 do 2,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 5,5 m.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Kniewskiej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.5103.P,U,KN,WZ lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w pasie technicznym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci technologicznych w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych, pompowni wód opadowych w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację oczyszczalni ścieków;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 12) studnie ujęcia wody Drobimex Sp. z o.o. wraz z terenem ochrony bezpośredniej oznaczone na rysunku planu; obszar poza terenem ochrony bezpośredniej stanowi teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. oznaczony na rysunku planu.

## **§ 10. Teren elementarny D.D.5104.KSP,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych, zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw:
  - a) handel detaliczny w lokalu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) gastronomia,
  - c) obsługa pojazdów w obiektach: myjnia, stanowisko przeglądowe lub stacja diagnostyczna, punkt wymiany opon, oleju;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) handel w obiektach nie przekraczających 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) administracja, finanse,
  - c) gastronomia,
  - d) rzemiosło.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20% działki budowlanej.

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



- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,5;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się realizacji nowych i rozbudowy istniejących podziemnych zbiorników magazynowych na paliwa płynne;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących o wysokości większej niż 5,5 m lub powierzchni informacyjnej większej niż 18 m<sup>2</sup> (w przypadku reklam tablicowych).

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Kniewskiej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.5103.P,U,KN,WZ lub spoza obszaru planu;
- 2) teren stanowi teren ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

### **§ 11. Teren elementarny D.D.5105.U,ZP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) logistyka, transport, telekomunikacja,
  - b) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
  - c) administracja, finanse,
  - d) rzemiosło;
- 3) na otwartej przestrzeni zakazuje się składowania urządzeń mechanicznych oraz ich obróbki;
- 4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego;
- 5) dopuszcza się przebudowę i zmianę użytkowania mieszkania funkcyjnego na lokal usługowy.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej;
- 3) mieszkanie funkcyjne lokalizowane w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5113.KD.Z) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony skrzyżowania ul. Lubczyńskiej (D.D.5113.KD.Z) i ul. Parkowej we wsi Załom, (poza obszarem planu w Gminie Goleniów), w postaci zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 6, albo niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury, maszt flagowy, reklama wolno stojąca) lub zespołu zieleni, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, z wyłączeniem obiektu w formie zamknięcia kompozycyjnego; maksymalna wysokość zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego: 17,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;
- 6) nakazuje się realizację zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne, jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 7) przy lokalizacji obiektów kubaturowych nakazuje się każdorazowo łączną realizację nowej zabudowy z nasadzeniami drzew i krzewów (pojedynczo lub w zespołach) w odległości do 20,0 m od realizowanego obiektu;
- 8) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 9) mieszkanie funkcyjne realizuje się w formie lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego, na działce wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 1;
- 10) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele upraw: rolnych, ogrodniczych, zieleni ozdobnej z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wraz z niezbędnym tymczasowym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 4 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5105.U,ZP;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i kablowej sieci elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 12. Teren elementarny D.D.5106.P,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, obiekty usługowe, składy i magazyny, bazy transportowe;

- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) logistyka, transport, telekomunikacja,
  - b) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
  - c) administracja, finanse,
  - d) rzemiosło,
  - e) motoryzacja;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych z usługami towarzyszącymi takimi jak:
  - a) handel detaliczny,
  - b) gastronomia,
  - c) obsługa pojazdów,
  - d) warsztat mechaniki pojazdowej, usług blacharskich i lakierniczych;
- 4) dopuszcza się działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu, jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 15 % działki budowlanej;
- 2) zakazuje się zabudowy, kanalizacji i likwidacji głównego rowu melioracyjnego; nakazuje się umocnienie brzegów rowu;
- 3) ustala się zachowanie i uzupełnienie oraz odnowę istniejącego drzewostanu stanowiącego szpaler dębów szypułkowych (wzdłuż granicy z terenem elementarnym D.D.5103.P,U,KN,WZ);
- 4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 6, 7 .

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Lubczyńskiej (odcinek ulicy poza obszarem planu), w postaci zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 9, albo niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury, maszt flagowy, reklama wolno stojąca) lub zespołu zieleni, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 3,0;
- 6) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele upraw: rolnych, ogrodniczych, zieleni ozdobnej (z wyłączeniem gatunków niepożądanych), wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu;
- 9) nakazuje się realizację zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne, jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych;

10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 18 m<sup>2</sup> (w przypadku reklam tablicowych).

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5113.KD.Z): 100,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 50,0 m, bezpośrednio przylegającym do terenu D.D.5113.KD.Z, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Lubczyńskiej: 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5106.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i budowę rowów melioracyjnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącego przepustu na głównym rowie melioracyjnym (przy wschodniej granicy terenu elementarnego);
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w pasie technicznym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 7) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 13. Teren elementarny D.A.5107.ZL**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) nakazuje się utrzymanie walorów naturalnych terenu poprzez zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 4) obowiązuje ochrona pomników przyrody:
  - a) aleja dębów szypułkowych,
  - b) dęb szypułkowy (w rejonie budynku przy ul. Lubczyńskiej 24),  
o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie w stanie nie pogorszonym siedliska przyrodniczego kwaśna dąbrowa, oznaczonego na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów melioracyjnych wyłącznie materiałami naturalnymi (np. kamień, faszyna, drewno).

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu oraz z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, zgodnie z przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i przyrodniczej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

nie dotyczy.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa z terenów: D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska), D.A.5114.KD.D i ul. Parkowej we wsi Załom, (poza obszarem planu w Gminie Goleniów).

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

## **§ 14. Teren elementarny D.A.5108.US,ZP**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji, zieleni urządzona.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 85% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu;
- 2) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń i obiektów rekreacyjno-sportowych (np. trawiaste boisko sportowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżka rekreacyjna);
- 3) nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granicy z Gminą Goleniów, w postaci zwartego zespołu drzew i krzewów o znaczeniu wiatrochronnym, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5;
- 4) zakazuje się wygradzania terenu w odległości do 5,0 m od granicy terenu elementarnego D.A.5107.ZL oraz realizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 0,6 m;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy tablic informacyjnych o treści dotyczącej obiektów sportowych i urządzeń rekreacyjnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń wyłącznie z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 7) ustala się dostęp ogólny do terenu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Parkowej (poza obszarem planu w Gminie Goleniów) poprzez teren D.A.5110.MW,U;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów; liczbę miejsc postojowych dla rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.A.5108.US,ZP, D.A.5110.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

## **§ 15. Teren elementarny D.A.5109.MN,U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) handel w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) administracja, finanse,
  - c) gastronomia,
  - d) rzemiosło artystyczne,
  - e) sport i rekreacja,
  - f) usługi pensjonatowe,
  - g) ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym z możliwością całonocnego pobytu osób (np. punkt opieki nad dziećmi do lat 3, punkt opieki nad osobami starszymi o ograniczonej samodzielności),
  - h) oświata, edukacja (np. punkt przedszkolny, szkoła języków obcych);
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą (np. uprawy roślin ozdobnych) i usługowo-produkcyjną związaną z zagospodarowaniem i pielęgnacją terenów zieleni urządzonej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 2;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z usytuowaniem budynku mieszkaniowego wraz z dojazdem; wycinkę pojedynczych drzew i zakrzewień dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew lub krzewów, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;

- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących o wysokości większej niż 2,5 m lub powierzchni informacyjnej większej niż 2 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Parkowej we wsi Załom, (poza obszarem planu w Gminie Goleniów);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5114.KD.D, D.A.5109.MN,U, lub spoza obszaru planu.

### **§ 16. Teren elementarny D.A.5110.MW,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) handel w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) administracja, finanse,
  - c) ochrona zdrowia (np. żłobek, gabinety lekarskie),
  - d) oświata, edukacja (np. przedszkole, szkoła języków obcych);
- 3) dopuszcza się działalność ogrodniczą.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje § 6 ust. 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 35% działki budowlanej; na działkach budowlanych, na których udział terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest mniejszy niż 35%, dopuszcza się zachowanie udziału terenu biologicznie czynnego bez prawa jego pomniejszenia.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%; na działkach budowlanych, na których powierzchnia zabudowy w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest większa niż 50%, dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy bez prawa jej powiększania;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,1 do 0,4;

- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 25°, w strefach wejściowych dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 8) w pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i adaptację lokali mieszkalnych na usługowe;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu, zakaz nie dotyczy zespołów garaży składających się co najmniej z 5 boksów garażowych, konstrukcyjnie ze sobą połączonych;
- 10) nakazuje się zagospodarowanie terenów zieleni z udziałem nasadzeń drzew i krzewów, m.in. w formie szpalerów, żywopłotów; dopuszcza się realizację ogrodów przydomowych;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 2,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 470 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Parkowej we wsi Załom (poza obszarem planu w Gminie Goleniów): 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Parkowej we wsi Załom (poza obszarem planu w Gminie Goleniów): 90°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Parkowej we wsi Załom, (poza obszarem planu w Gminie Goleniów);
- 2) ustala się dojazd do terenu D.A.5108.US,ZP od strony ul. Parkowej (poza obszarem planu w Gminie Goleniów);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5114.KD.D, D.A.5108.US,ZP, D.A.5110.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej nn i kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w nowej lokalizacji stacji innego typu, zmianę sposobu zasilania i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn oraz budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

### **§ 17. Teren elementarny D.D.5111.U,P**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
  - a) gastronomia,



- b) hotelarstwo (zajazd, motel),
  - c) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
  - d) administracja, finanse,
  - e) usługi rzemieślnicze z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 4 lit b;
- 3) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę i zmianę użytkowania mieszkania funkcyjnego na lokal usługowy.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej;
- 3) mieszkanie funkcyjne lokalizowane w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5113.KD.Z) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,9;
- 5) przy lokalizacji obiektów kubaturowych nakazuje się każdorazowo łączną realizację nowej zabudowy z nasadzeniami drzew i krzewów (pojedynczo lub w zespołach) w odległości do 20,0 m od realizowanego obiektu;
- 6) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego wyłącznie w formie lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego lub usługowego, albo w oddzielnym budynku wolno stojącym, na działce wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 1;
- 8) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele upraw: rolnych, ogrodniczych, zieleni ozdobnej wraz z niezbędnym tymczasowym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 6000 m<sup>2</sup>;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem nośników informacji na temat prowadzonej działalności w granicach terenu elementarnego, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m<sup>2</sup>.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego: ul. Lubczyńskiej (D.D.7011.KD.Z): 76,0 m;
- 3) w odległości do 30,0 m od terenu elementarnego D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Lubczyńskiej: 90°.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska) oraz z działki 1/2 z obrębu 4002 położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5111.U,P, D.D.5112.KND lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 18. Teren elementarny D.D.5112. KND**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w dostosowaniu do potrzeb realizacji zbiornika retencyjnego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych w granicach zbiornika retencyjnego.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu wokół zbiornika retencyjnego wód opadowych zielenią niską, za wyjątkiem dojazdu, pompowni wód opadowych itp.;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa z działki 1/1 z obrębu 4002 położonej poza obszarem planu, dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska).

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5113.KD.Z, D.D.5112.KND lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego przebiegającego wzdłuż północnej granicy terenu D.D.5112.KND;
- 4) ustala się realizację zbiornika retencyjnego, oznaczonego na rysunku planu, oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 19. Teren elementarny D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza;

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5.

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

- 1) zakaz zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odstępach mniejszych niż 100 m, mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,5 m do 47,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 3) ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, kanalizację, likwidację rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych SN i m, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 20. Teren elementarny D.A.5114.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: część drogi publicznej - ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu położona w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy.

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

zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 21. Teren elementarny D.D.5115.ZL**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) obszar gospodarki leśnej wykorzystywany zgodnie z jej potrzebami.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam; ustalenie nie dotyczy nośników informacji turystycznej i przyrodniczej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:**

nie dotyczy.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

obsługa z ul. Kniewskiej (poza obszarem planu) poprzez teren D.D.5101.U,P lub D.D.51031.P,U, KN,WZ.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, z wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

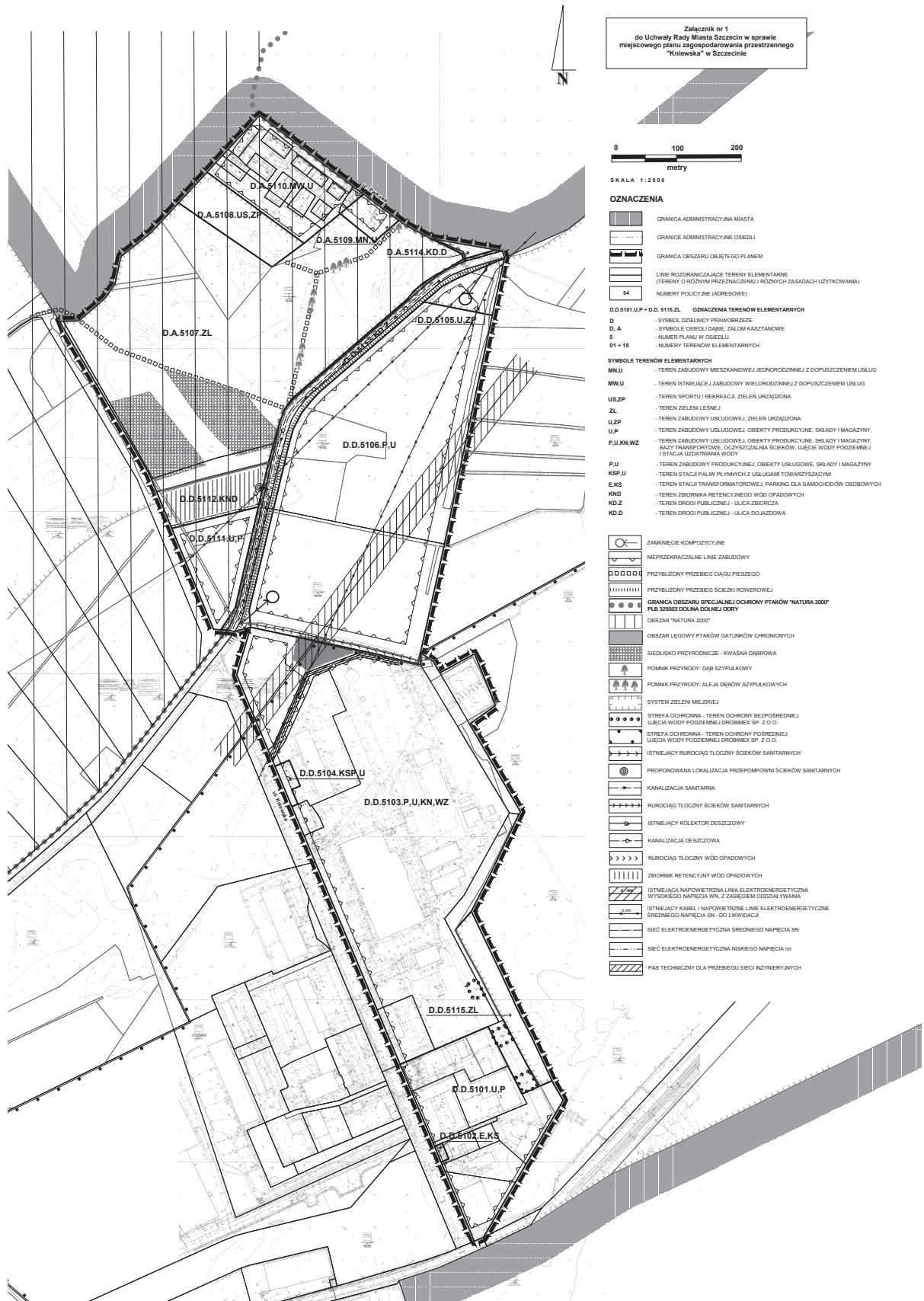
**§ 22.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 23.** Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne:

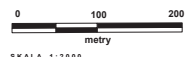
- 1) Decyzja Ministra Środowiska znak: DLP-II-6501-24/12515/15/JS z dnia 31.03.2015r. na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania miejskiego na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych własności Skarbu Państwa, projektowanych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i drogę publiczną;
- 2) Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WRiR-I.7151.58.2013.EN z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własności osoby prywatnej niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego przez zachowanie odpowiedniej odległości budynku posadowionego na przedmiotowej działce od ściany lasu oraz w obszarze istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...../..... /15  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.



Załącznik nr 1  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Knievska" w Szczecinie



SKALA 1:2000

OZNACZENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
  - GRANICE ADMINISTRACYJNE OSIEDLI
  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE (TERENY RÓŻNYM PRZEZNACZENIEM I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA)
  - NUMERY POLICYJNE (ADRESOWE)
- D.D.5101.U.P. - D.D. 5115.ZL OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
- D - SYMBOL ODEJNICY PRAWOBRZĘCZE
  - D.A - SYMBOL ODEJNICY DŁUGIE, ZAŁĄCZNIKOWE
  - S - NUMER PLANU W OSIEDLU
  - 01 - 15 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH
- SYMBOLY TERENÓW ELEMENTARNYCH
- MN.U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - MW.U - TEREN ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
  - US.ZP - TEREN SPORTU I REKREACJI, ZIELEN URZĄDZONA
  - ZL - TEREN ZIELENI LESNEJ
  - U.ZP - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZIELENI URZĄDZONA
  - U.P - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTY PRODUKCYJNE, SKŁADY I MAGAZYNY
  - F.U,KN,WZ - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTY PRODUKCYJNE, SKŁADY I MAGAZYNY, BAZY TRANSPORTOWE, OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW, UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ (STACJA UZDATNIANA WODY)
  - P.U - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, OBIEKTY USŁUGOWE, SKŁADY I MAGAZYNY
  - KSP.U - TEREN STACJI PALIW PŁYNNYCH Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI
  - E.KS - TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ, PARKING DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
  - KND - TEREN ZBIORNIKA RETENCYJNEGO WÓD OPADOWYCH
  - KD.Z - TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
  - KD.D - TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

- ZAMKNIĘCIE KOMPZYCYJNE
- NIENPRZERWANE LINES ZABUDOWY
- PRZYBLIŻONY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
- PRZYBLIŻONY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000" PLUS 30000 KOLA NA DOLNE ODŁOŻY
- OBSZAR "NATURA 2000"
- OBSZAR LĘGOWY PTAKÓW GATUNKÓW CHRONIENYCH
- SIEDLISKO PRZYRODNICZE - KWAŚNA DĄBROWA
- POMNIK PRZYRODY: DĄB SZYPUŁKOWY
- POMNIK PRZYRODY: ALEJA DĘBÓW SZYPUŁKOWYCH
- SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
- STREFA OCHRONNA - TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ DROBIMEX SP. Z O.O.
- STREFA OCHRONNA - TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ DROBIMEX SP. Z O.O.
- ISTNIEJĄCY RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPŁOPIWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- KANALIZACJA SANITARNIA
- RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- ISTNIEJĄCY KOLEKTOR DESZCZOWY
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- RUROCIĄG TŁOCZNY WÓD OPADOWYCH
- ZBIORNIK RETENCYJNY WÓD OPADOWYCH
- ISTNIEJĄCA NAPIOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN, Z ZASĘGDEM ODDZIAŁYWANIA
- ISTNIEJĄCY KABEL NAPIOWIETRZNY LINE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN, DO LUKWIDACJI
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISZKIEGO NAPIĘCIA mN
- PAS TECHNICZNY DLA PRZEBIEGU SIECI INŻYNIERYJNYCH



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ...../..... /15  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2015 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) – zadania własne gminy.

2. Plan Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.D.5112.KND	Budowa zbiornika retencyjnego. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych i pompowni wód opadowych.
2	D.D.5113.KD.Z	Budowa chodników, min. jednostronnej ścieżki rowerowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczno ścieków sanitarnych.
3	D.D.5114.KD.D	Budowa chodnika.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478, poz. 881, poz. 933, poz. 1045, poz. 1223), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1190) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942).



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ...../..... /15  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

## UZASADNIENIE

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie.

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr LIV/1004/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 kwietnia 2006 r. Plan „Kniewska” jest sporządzany w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin, mającego na celu umożliwienie inwestowania z zapewnieniem właściwej równowagi pomiędzy potrzebami rozwoju gospodarczego a ochroną przyrody.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 57 ha. Obszar planu położony jest w dzielnicy Prawobrzeże i obejmuje wschodnią część Osiedla Dąbie oraz zachodnią część Osiedla Załom – Kasztanowe. Ograniczony jest od północy granicą administracyjną miasta, od wschodu granicą administracyjną Osiedla Dąbie przebiegającą skrajem Puszczy Goleniowskiej, od południa ul. Goleniowską (poza granicami planu), od zachodu ul. Kniewską (poza granicami planu).

Obszar planu obejmuje tereny użytków rolnych, zieleni leśnej i tereny zabudowane, głównie stanowiące koncentrację obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Tereny położone na północ od ul. Lubczyńskiej znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB32003 (faunistycznie teren ten stanowi miejsce rozrodu dla wielu chronionych gatunków ptaków i podlega rygorom ekologicznym, szczególnie w zakresie ochrony ptaków).

Obszar opracowania charakteryzuje bardzo małe zróżnicowanie wysokościowe rzeźby terenu, (rzędne wahają się od 4,0 – 5,8 m n.p.m.).

Struktura własności gruntów obszaru planu jest zróżnicowana – większość stanowią tereny własności Skarbu Państwa (Agencja Własności Rolnej, Państwowe Gospodarstwo Leśne). W południowej części planu występują także działki prywatne i w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych i osób prywatnych.

Tereny leśne oraz zabudowane projekt planu pozostawia bez wprowadzania istotnych zmian, obejmując ochroną przyrodniczo – krajobrazowe walory terenów leśnych. Na obszarach nie zainwestowanych projekt planu wyznacza tereny nowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów oraz umożliwia powiększenie terenów mieszkaniowych o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. zagadnienia:

- rozbudowa układu komunikacji drogowej poprzez poszerzenie ulicy zbiorczej (ul. Lubczyńska), z uwzględnieniem realizacji ścieżki rowerowej (fragment Międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego R-66),
- zasady zabudowy, rozbudowy i zagospodarowania terenów zainwestowania miejskiego, w tym dla nowych inwestycji produkcyjnych, usługowych, magazynowych i skladowych,
- ograniczenia funkcjonalne oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz w jego sąsiedztwie,
- ochrona środowiska naturalnego, w tym terenów leśnych, siedlisk roślin i zwierząt objętych ochroną prawną
- zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Tereny rekreacyjno-sportowe, leśne oraz fragment terenów inwestycyjnych rozdzielający zespoły leśne Puszczy Goleniowskiej w północnej części (o istotnym znaczeniu dla kontynuacji powiązań ekologicznych), plan wprowadza do Systemu Zieleni Miejskiej, gdzie udział terenu biologicznie czynnego wynosi od 50% do 85%.

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kniewska” w Szczecinie potwierdza właściwe podejście ustaleń planu do ochrony środowiska. Ingerencja w środowisko przyrodnicze ograniczona została tylko do niezbędnej, w ustaleniach planu uwzględniono wszelkie ograniczenia wynikające z występujących w granicach planu form ochrony przyrody. Uwzględniono także oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi (gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami, systemy transportowe i komunikacja publiczna, kształtowanie terenów zieleni i w zakresie emisji zanieczyszczeń) oraz potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed zanieczyszczeniami i ochrony przed polami elektromagnetycznymi. W wyniku realizacji

ustaleń miejscowego planu, środowisko przyrodnicze zostanie w ograniczonej powierzchni przekształcone. Głównym czynnikiem przekształceń środowiska będzie zmiana dotychczasowego użytkowania terenu oraz intensyfikacja jego zainwestowania. W związku z tym ulegnie likwidacji część powierzchni aktywnej biologicznie wraz z częścią szaty roślinnej. Ponadto nastąpi zmiana w lokalnym obiegu wody spowodowana ograniczeniem infiltracji w wyniku wprowadzenia sztucznej, utwardzonej (betonowej, asfaltowej) nawierzchni. Umożliwienie intensyfikacji zagospodarowania wymagało kompleksowego rozwiązania w planie zagadnień związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - zastosowano rozwiązania optymalne, poprzedzone pracami analitycznymi i projektowymi całej zlewni wód opadowych w tym rejonie.

Negatywnym zmianom w środowisku mają zapobiec ekologiczne ustalenia planu, m.in. określenie minimalnego limitu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy działki, wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej i zorganizowanej zieleni publicznej, zakaz wycinki wartościowego drzewostanu i likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji lub zespołu zieleni, itp.

Podsumowując, stwierdza się, iż realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze.

W projekcie planu przyjęto zasadę projektowania przebiegu dróg publicznych na gruntach innych niż prywatne. Teren niezbędny na poszerzenie ulicy zbiorczej D.D.5113.KD.Z (ul. Lubczyńska), wyjazdowej z miasta w kierunku terenów rekreacyjnych w rejonie Lubczyny miejscami obejmuje skrajne fragmenty gruntów leśnych o niewielkim stopniu zadrzewienia (konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne). Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewni istniejąca ulica zbiorcza – ul. Lubczyńska, droga dojazdowa (ul. Parkowa w gminie Goleniów poza granicami planu).

Obsługa inżynierska obszaru objętego planem zostanie zapewniona w następujący sposób:

- zaopatrzenie w wodę poprzez istniejące i nowe sieci wodociągowe zasilane z istniejących sieci wodociągowych w ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej (poza granicą planu) oraz z sieci wodociągowych spoza obszaru planu; zaopatrzenie w wodę terenu elementarnego D.D.5103.U,P,KN,WZ w dotychczasowy sposób z ujęcia wody podziemnej „Drobimex” Sp. z o.o.,
  - odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i nową kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w terenie D.D.5106.P,U, ul. Lubczyńskiej oraz poza obszarem planu, lub do oczyszczalni ścieków w terenie D.D.5103.P,U,KN,WZ; dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu D.D.5103.P,U,KN,WZ do istniejących rurociągów tłocznych w ul. Lubczyńskiej (poza granicą planu),
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez nową kanalizację deszczową grawitacyjno-tłoczną ze zrzutem do cieków: Chełszcząca, Żołnierska Struga lub poprzez rowy melioracyjne i zbiorniki retencyjne - po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; przy realizacji inwestycji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu, gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi przed zrzutem do odbiornika poprzez zastosowanie retencji wód opadowych z możliwością ich wtórnego wykorzystania, lub po podczyszczeniu odprowadzenie do odbiornika;
  - zaopatrzenie w gaz poprzez istniejące i nowe sieci gazowe zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu,
  - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii poprzez istniejące i nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy produkcyjnej, usługowej pomiędzy liniami zabudowy a liniami regulacyjnymi ulic;
  - zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i nowe elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejącą i nową infrastrukturę telekomunikacyjną.

Ustalenia planu w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi uwzględniają opracowanie

pod nazwą: „Odprowadzenie wód deszczowych do rzeki Chelszcząca z ul. Kniewskiej, terenów inwestycyjnych położonych w rejonie ul. Kniewskiej oraz z terenów przeznaczonych do zainwestowania, w tym objętych Podstrefą Szczecin SSE Euro-Park Mielec”, przedstawiające zoptymalizowanie rozwiązania dostosowane do uwarunkowań hydrologicznych w rz. Chelszcząca - celem zwiększenia możliwości odbioru wód deszczowych.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania inwestycyjne w granicach terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o., zgodnie z Rozporządzeniem nr 2/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dn. 13 marca 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. zlokalizowanego przy ul. Kniewskiej w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 marca 2012 r. poz. 650) wraz ze zmianami wprowadzonymi Rozporządzeniem Nr 1/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 stycznia 2015 r. poz. 240).

Projekt planu jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą dotyczyły wyłącznie gruntów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego (komunikację drogową, zbiornik retencyjny wód opadowych, przepompownia ścieków sanitarnych). Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.