

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIV/1007/06 z dn. 10 kwietnia 2006 r. Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/816/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” 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 „Lubczyńska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 159,4 ha, z granicami o przebiegu wyznaczonym poprzez:

- 1) od północy – podmokłe łąki: Sadlińskie Łęgi, Trzebuskie Łęgi;
- 2) od wschodu – tereny leśne położone w sąsiedztwie wsi Załom i tereny produkcyjno-usługowe położone na wschód od ul. Kniewskiej;
- 3) od południa – linię kolejową relacji Szczecin – Świnoujście;
- 4) od zachodu – grunty rolne i podmokłe łąki położone na zachód od ciek Żołnierska Struga oraz na północ od ciek Chęlszcza (Rokiciny).

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.D.5001.U,US,ZN	pow. 42,6974 ha;	21)	D.D.5021.KD.D	pow. 0,4237 ha;
2)	D.D.5002.U,P,ZP	pow. 15,3310 ha;	22)	D.D.5022.KDW	pow. 0,0509 ha;
3)	D.D.5003.U,P,ZP	pow. 10,8444 ha;	23)	D.D.5023.ZP	pow. 2,0846 ha;
4)	D.D.5004.U,P	pow. 13,3927 ha;	24)	D.D.5024.KDW	pow. 0,4026 ha;
5)	D.D.5005.U,P	pow. 6,5663 ha;	25)	D.D.5025.KDW	pow. 1,3167 ha;
6)	D.D.5006.U,P	pow. 11,6971 ha;	26)	D.D.5026.KDW	pow. 0,2442 ha;
7)	D.D.5007.U,P	pow. 13,8359 ha;	27)	D.D.5027.E	pow. 0,0100 ha;
8)	D.D.5008.U,P	pow. 4,3708 ha;	28)	D.D.5028.KND	pow. 0,6066 ha;
9)	D.D.5009.U,P	pow. 2,3660 ha;	29)	D.D.5029.ZP,WS	pow. 0,0809 ha;
10)	D.D.5010.U,P	pow. 0,8434 ha;	30)	D.D.5030.ZP,WS	pow. 0,7627 ha;
11)	D.D.5011.U,P,MN	pow. 2,0701 ha;	31)	D.D.5031.ZP,WS	pow. 0,0890 ha;
12)	D.D.5012.U,P,MN	pow. 2,5015 ha;	32)	D.D.5032.ZP,WS	pow. 0,3513 ha;
13)	D.D.5013.U,P	pow. 3,1425 ha;	33)	D.D.5033.ZP,WS	pow. 0,2057 ha;
14)	D.D.5014.U,P	pow. 0,1598 ha;	34)	D.D.5034.ZN	pow. 0,8836 ha;
15)	D.D.5015.U,P	pow. 8,8197 ha;	35)	D.D.5035.KS	pow. 0,0701 ha;
16)	D.D.5016.U,P,ZP	pow. 1,8914 ha;	36)	D.D.5036.KS,KSP	pow. 0,0835 ha;
17)	D.D.5017.KD.Z	pow. 4,1885 ha;	37)	D.D.5037.KDW	pow. 0,3869 ha;

18) D.D.5018.KD.L	pow. 2,9920 ha;	38) D.D.5038.KSP,U	pow. 0,4457 ha;
19) D.D.5019.KD.L	pow. 1,9884 ha;	39) D.D.5039.KM	pow. 0,8202 ha.
20) D.D.5020.KD.D	pow. 0,3881 ha;		

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów, w tym z istniejącą zabudową mieszkaniową, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, zieleni urządzonej i zieleni objętej ochroną prawną.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” 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 oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym Dąbie – D;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 50;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: – 01, 02, ..., 39;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) U,US,ZN - teren zabudowy usługowej, obiektów usług sportu, turystyki i rekreacji oraz zieleni objętej ochroną prawną,
 - b) U,P,ZP - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zieleni urządzonej,
 - c) U,P - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - d) U,P,MN - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) ZN - teren zieleni objęty ochroną prawną,
 - f) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - g) ZP,WS- teren zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - h) E - teren stacji transformatorowej,
 - i) KND - teren zbiornika retencyjnego wód opadowych,
 - j) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - k) KS,KSP - teren parkingu dla samochodów osobowych, stacji paliw,

- l) KSP,U- teren stacji paliw z usługami towarzyszącymi,
- m) KM - teren komunikacji miejskiej, obiektów komunikacji indywidualnej i zbiorowej do obsługi podróżnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej,
- n) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- o) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- p) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- r) KD.W - teren drogi wewnętrznej.

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 scalenia 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) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **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;
- 6) **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 wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **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: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych 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;
- 10) **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;
- 11) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) **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;
- 13) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 14) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 15) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich poza pasami terenów drogowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji poza obszarem Natura 2000 mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych: oświaty, zdrowia i pomocy społecznej, z wyłączeniem terenu elementarnego: D.D.5001.U,US,ZN;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) na obszarze Natura 2000, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych,
 - b) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) obiektów usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów: naprawczych mechaniki pojazdowej, lakierniczych i wulkanizacyjnych;
- 5) lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów elementarnych: D.D.5004.U,P, D.D.5005.U,P, D.D.5006.U,P, D.D.5009.U,P, D.D.5013.U,P i D.D.5015.U,P;
- 6) lokalizację mieszkań funkcyjnych dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP i D.D.5016.U,P,ZP; w terenach elementarnych: D.D.5011.U,P,MN i D.D.5012.U,P,MN, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących lokali mieszkalnych w formie mieszkań funkcyjnych;
- 7) na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. zakazuje się lokalizacji nowych podziemnych zbiorników magazynowych na paliwa płynne; w terenach elementarnych: D.D.5036.KS,KSP i D.D.5038.KSP,U, zakazuje się rozbudowy podziemnej części magazynowej istniejącej stacji paliw płynnych;
- 8) na terenach zabudowanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) północna część obszaru planu (tereny elementarne: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP, część D.D.5017.KD.Z, D.D.5021.KD.D, D.D.5023.ZP, D.D.5024.KDW, D.D.5025.KDW i D.D.5034.ZN) położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na gatunki ptaków, dla których ochrony obszar ten został wyznaczony oraz pogorszyć stan ich siedlisk oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz na obszar Natura 2000;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) zakazuje się kanalizowania cieków: Chelszcząca, Żołnierska Struga, przy czym dopuszcza się:
 - a) przekraczanie cieku poprzez budowę kładek lub mostów,
 - b) umocnienie, konserwację i regulację brzegów naturalnego koryta cieku;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg wewnętrznych i ulic, ustalonych w planie,
 - d) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - g) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - h) wycinki pojedynczych drzew dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
 - i) wycinki drzew i krzewów rosnących w korycie cieku lub rowu (dno i skarpy) utrudniających swobodny przepływ wody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (dąb szypułkowy, klon pospolity, lipa, brzoza brodawkowata, jawor, olsza czarna, głóg jednoszyjkowy, grab zwyczajny, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy); stosowanie innych gatunków drzew, ozdobnych krzewów i bylin dopuszcza się wyłącznie poza obszarem Natura 2000 w granicach terenów zabudowanych; zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 7) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych;

- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 13) zakazuje się działalności powodującej zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 14) 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;
- 15) 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) wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 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) część obszaru planu położona jest w granicach:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu (część terenów elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5025.KDW), w którym obowiązuje zakaz wznoszenia budowli z wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych oraz robót związanych z regulacją rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi - ustalenie nie dotyczy terenów objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz drogi wewnętrznej w terenie D.D.5025.KDW, w którym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie obiektów budowlanych ponad poziom wód powodziowych,
 - b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) zabudowę o charakterze stałym na gruntach organicznych o słabej nośności realizuje się z zastosowaniem odpowiednich konstrukcji fundamentowych;
- 7) na obszarach stałego lub okresowego występowania podwyższonego poziomu wód gruntowych dopuszcza się podpiwniczenie budynków pod warunkiem zastosowania odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. odpowiednie posadowienie budynku i podniesienie poziomu terenu, izolacje hydrotechniczne);
- 8) 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);
- 9) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) 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);
- 11) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wymogów:
 - a) dostosowania usytuowania do istniejącego zagospodarowania terenu oraz dostosowania kolorystyki i formy obiektów tymczasowych do stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 12) 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 inżynierskiej;
- 13) wzdłuż cieków: Chelszcza, Żołnierska Struga oraz wzdłuż rowów melioracyjnych, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków lub rowów, w celu konserwacji;
- 14) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi), a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm – 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi);
- 15) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych i skanalizowanych cieków: 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 16) wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz z muru pełnego;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- 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;
- 18) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych dopuszcza się wyłącznie poza pasami zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew oraz pasami rozdzielającymi jezdnie, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń dla:
- a) komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
 - b) prowadzenia sieci inżynierskich;
- zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych elementach zainwestowania miejskiego z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych;
- 19) poza pierzejami: ul. Goleniowskiej i ul. Kniewskiej, zakazuje się umieszczania tablic reklamowych 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 tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 20) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużenie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp., dopuszcza się wyłącznie w przypadku:

- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą nowo wydzielonych działek budowlanych dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) 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 lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, 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.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) i D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska);
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 - 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 miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkania funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się

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 sprzedaży do 2000 m ²	2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
5.	obiekty ekspozycyjno - handlowe	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	0,5 mp/ m ² powierzchni użytkowej*
6.	gastronomia	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
7.	biura, urzędy, poczty, banki	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
8.	obiekty wystawowe	20 mp/100 osób przebywających jednocześnie + 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	5 mp/100 osób przebywających jednocześnie
9.	place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych**
10.	zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	0,5 mp/10 zatrudnionych**
11.	rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych	1 mp/50 zatrudnionych	0,5 mp/10 zatrudnionych
12.	stacje paliw (z wyłączeniem stacji samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się
13.	warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	0,1 mp/1 stanowisko naprawcze
14.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju silnikowego, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
15.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
16.	obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	2 mp/100 osób korzystających jednocześnie
17.	usługi różne	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	0,5/100 m ² 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 nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, określone w pkt 3, 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 i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; uściślenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego ulicy, a także w projektach zagospodarowania terenu, zgodnie z § 23 ust. 5;
- 10) poza terenem D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska), gdzie ustalono przybliżony przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z § 23 ust. 5 pkt 2, w granicach ulic i dróg wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic i dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z sieci wodociągowych w ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej, ul. Goleniowskiej i ul. Wolińskiej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w ul. Lubczyńskiej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu Drobimex Sp. z o.o. do istniejących rurociągów tłocznych w ul. Lubczyńskiej;
- 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 nową kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną ze zrzutem do cieków: Chełszcząca, 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) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, ustala się ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii poprzez nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy produkcyjnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 12) 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: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 12 itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) 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;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 20) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich oraz usytuowanie zbiorników retencyjnych, pokazane na rysunku planu, są przybliżone; uściślenie lokalizacji przebiegu i usytuowania oraz kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji: sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej;
- 24) część obszaru planu objęta jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. przy ul. Kniewskiej w Szczecinie.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.5001.U,US,ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty usług sportu, turystyki i rekreacji oraz tereny zieleni objętej ochroną prawną;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
 - a) rekreacja, sport, turystyka,
 - b) specjalistyczna działalność związana z obsługą rekreacji i turystyki w obszarze przyrody chronionej, np. wypożyczalnia lub przechowalnia sprzętu rekreacyjnego, sportowego i turystycznego, naprawy ww. sprzętu, usługi pensjonatowe, gastronomia,
 - c) proekologiczna działalność badawczo-naukowa i edukacyjna (np. obserwacja ptaków),
 - d) edukacja, kultura,
 - e) zdrowie, opieka społeczna,
 - f) hotelarstwo,
 - g) handel detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - h) administracja, finanse;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie działalności produkcyjnej w zakresie rzemiosła artystycznego, opartego na wykorzystaniu materiałów i tworzyw naturalnych;
- 4) na otwartej przestrzeni zakazuje się składowania urządzeń mechanicznych oraz ich obróbki i napraw;
- 5) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego;
- 6) 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, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1; w granicach terenu elementarnego występują siedliska ptaków i gatunki ptaków objęte ochroną prawną, w tym stanowiska występowania derkacza i gąsiorka, oznaczone na rysunku planu;
- 2) na obszarze siedlisk ptaków podlegających ochronie prawnej, oznaczonych na rysunku planu nakazuje się przywracanie i utrzymywanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej (poza obszarem siedlisk ptaków podlegających ochronie prawnej): 75%;
- 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, przy realizacji zabudowy o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków na poziom co najmniej 1,8 m n.p.m. (ponad poziom wód powodziowych), a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;
- 6) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów melioracyjnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.

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 (poza obszarem siedlisk ptaków podlegających ochronie prawnej): 15%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy sytuowanej:
 - a) w pierzei drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW: 12,5 m,
 - b) poza pierzeją drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW: 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej (poza obszarem siedlisk ptaków podlegających ochronie prawnej): od 0,001 do 0,2;
- 5) przy lokalizacji obiektów kubaturowych zakazuje się utrwalania elementów dysharmonizujących z krajobrazem terenów położonych poza granicami planu w kierunku północnym i północno zachodnim; nakazuje się przeciwdziałanie zakłóceniom istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego poprzez m.in.:
 - a) ograniczenie długości poszczególnych elewacji budynku wolno stojącego oraz elewacji zespołu budynków dobudowanych do siebie lub połączonych ze sobą - do 60,0 m,
 - b) łączną realizację nowej zabudowy z nasadzeniami drzew i krzewów (pojedynczo lub w zespołach) w odległości do 20,0 m od realizowanego obiektu,
 - c) dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do naturalnych elementów krajobrazu (np. kamień, ceramika, drewno – o barwach nie kontrastujących z otoczeniem);
- 6) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego wyłącznie w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego - na działce wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 2;
- 8) poza obszarem siedlisk ptaków podlegających ochronie prawnej, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele upraw: rolnych, ogrodnich, zieleni ozdobnej z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z 6 ust. 3 pkt 11 i 12;
- 9) dopuszcza się realizację ciągu pieszego o maksymalnej szerokości 2,0 m, zgodnie z przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu; przy realizacji ciągu nakazuje się zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej z naturalnych materiałów mineralnych oraz maksymalne podniesienie poziomu terenu 0,2 m;

- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 2 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 15000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW: 68,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW, zawarty w przedziale: 65°÷115°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5021.KD.D lub D.D.5024.KDW lub D.D.5025.KDW; do czasu realizacji drogi w terenie D.D.5025.KDW lub D.D.5024.KDW dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) poprzez teren elementarny D.D.5002.U,P,ZP lub D.D.5003.U,P,ZP w sposób określony w § 8 ust. 5 pkt 2 i § 9 ust. 5 pkt 2; ustalenie nie dotyczy działek przylegających do terenu D.D.5021.KD.D;
- 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5021.KD.D, D.D.5024.KDW, D.D.5025.KDW, D.D.5001.U,US,ZN;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową w terenie D.D.5025.KDW poprzez zbiornik retencyjny w terenie D.D.5023.ZP do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do cieku Chelszcząca;
- 3) w pasie o szerokości 150,0 m wzdłuż terenów elementarnych:
 - a) D.D.5021.KD.D - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5021.KD.D, D.D.5001.U,US,ZN poprzez zbiornik retencyjny w terenie: D.D.5028.KND ze zrzutem do cieku Chelszcząca,
 - b) D.D.5024.KDW - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową w terenach: D.D.5024.KDW, D.D.5003.U,P,ZP poprzez zbiornik retencyjny w terenie zlokalizowanym poza obszarem planu do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do cieku Chelszcząca;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów melioracyjnych oraz zmianę przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.D.5002.U,P,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zieleni urządzonej;
- 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) usługi rzemieślnicze;
- 3) na otwartej przestrzeni zakazuje się składowania urządzeń mechanicznych oraz ich obróbki i napraw;
- 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 położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, przy realizacji zabudowy o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków na poziom co najmniej 1,8 m n.p.m. (ponad poziom wód powodziowych), a także projektowanie konstrukcji obiektów w sposób zapewniający im stateczność w przypadku powodzi oraz stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą;
- 4) mieszkanie funkcyjne lokalizowane w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń;
- 5) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów melioracyjnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.

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: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,9;
- 5) przy lokalizacji obiektów kubaturowych nakazuje się łączną każdorazowo 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 nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego wyłącznie w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego - na działce wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 1;
- 8) dopuszcza się dojazd do terenu D.D.5023.ZP z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) wraz z korytarzem infrastruktury technicznej, m.in. pomiędzy obszarem zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) a granicą z terenem elementarnym D.D.5003.U,P,ZP;
- 9) 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 11 i 12;

- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 4 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 10000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z): 47,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z) zawarty w przedziale: 70°÷110°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5021.KD.D, D.5025.KDW, D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) dopuszcza się obsługę terenu D.D.5001.U,US,ZN zgodnie z ustaleniem w § 7 ust. 5 pkt 1;
- 3) 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5021.KD.D, D.D.5025.KDW, D.D.5002.U,P,ZP;
- 2) poza pasem o szerokości 150,0 m wzdłuż terenu elementarnego D.D.5021.KD.D dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową w terenach: D.D.5025.KDW, D.D.5002.U,P,ZP poprzez zbiornik retencyjny w terenie D.D.5023.ZP do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do ciekłu Chelszczaça;
- 3) w pasie o szerokości 150,0 m wzdłuż terenu elementarnego D.D.5021.KD.D dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5021.KD.D, D.D.5002.U,P,ZP poprzez zbiornik retencyjny w terenie: D.D.5028.KND ze zrzutem do ciekłu Chelszczaça;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów melioracyjnych oraz zmianę przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 5) pomiędzy obszarem zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) a granicą z terenem elementarnym D.D.5003.U,P,ZP dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich - wyłącznie niezbędnych do funkcjonowania proponowanego zbiornika retencyjnego wód opadowych w terenie D.D.5023.ZP;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 7) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny D.D.5003.U,P,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, 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) usługi rzemieślnicze;
- 3) na otwartej przestrzeni zakazuje się składowania urządzeń mechanicznych oraz ich obróbki i napraw;
- 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 położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% działki budowlanej;
- 3) mieszkanie funkcyjne lokalizowane w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów melioracyjnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.

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: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 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 nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego wyłącznie w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego - 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 z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wraz z niezbędnym tymczasowym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z 6 ust. 3 pkt 11 i 12;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 4 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 9000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z): 44,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z) zawarty w przedziale: 65°÷115°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5024.KD.W, D.5025.KDW, D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 2) dopuszcza się obsługę terenu D.D.5001.U,US,ZN zgodnie z ustaleniem w § 7 ust. 5 pkt 1, oraz terenu D.D.5023.ZP zgodnie z ustaleniem w § 29 ust. 5 pkt 1;
- 3) 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 realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5024.KDW, D.D.5025.KDW, D.D.5003.U,P,ZP;
- 2) poza pasem o szerokości 150,0 m wzdłuż terenu elementarnego D.D.5024.KDW dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową w terenach: D.D.5025.KDW, D.D.5003.U,P,ZP poprzez zbiornik retencyjny w terenie D.D.5023.ZP do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do cieku Chelszcząca;
- 3) w pasie o szerokości 150,0 m wzdłuż terenu elementarnego D.D.5024.KDW dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową w terenach: D.D.5024.KDW, D.D.5003.U,P,ZP poprzez zbiornik retencyjny w terenie zlokalizowanym poza obszarem planu do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do cieku Chelszcząca;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów melioracyjnych oraz zmianę przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny D.D.5004.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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) usługi rzemieślnicze,
 - e) motoryzacja;
- 3) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 4) dopuszcza się działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w granicach terenu elementarnego znajduje się wyizolowane stanowisko występowania gatunku ptaka, objętego ochroną prawną (derkacz), oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace inwestycyjne należy prowadzić poza sezonem lęgowym ptaków (poza okresem od początku marca do połowy lipca);

- 2) obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan wyizolowanego stanowiska występowania ptaka objętego ochroną prawną, oznaczonego na rysunku planu, do czasu opuszczenia stanowiska lęgowego;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 4) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; wycinkę pojedynczych drzew i krzewień dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych;
- 5) w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin (w tym kocanki piaskowej), które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 6) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 3,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 12 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub D.D.5026.KDW;
- 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.5017.KD.Z, D.D.5026.KDW, D.D.5004.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny D.D.5005.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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) poza terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. 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 lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 5) dopuszcza się działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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.5017.KD.Z) i ul. Kniewskiej (D.D.5018.KD.L) w postaci zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 6, albo niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury, maszt flagowy, wolno stojące urządzenie reklamowe) 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) nakazuje się realizację zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 7) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000 m²;

- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, z zastrzeżeniem pkt 2.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska); dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 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 terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5018.KD.L, D.D.5005.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) część terenu elementarnego objęta jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 12. Teren elementarny D.D.5006.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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 działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 4) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 5) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynieryjnych, oznaczony na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% działki budowlanej;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 3,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 12 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska);
- 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.5017.KD.Z, D.D.5018.KD.L, D.D.5006.U,P, D.D.5007.U,P, D.D.5038.KSP,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego 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 lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych, pompowni wód opadowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z działki nr 9/56 obręb 4002 do niecki chłonnej zlokalizowanej w terenie D.D.5007.U,P;
- 9) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 13. Teren elementarny D.D.5007.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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 działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 4) ustala się pas techniczny dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczony na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; wycinkę pojedynczych drzew i krzewień dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 3) w oznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 3,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 12 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska) lub z terenu D.D.5026.KDW lub terenu D.D.5020.KD.D poprzez teren D.D.5030.ZP,WS;
- 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.5017.KD.Z, D.D.5018.KD.L, D.D.5026.KDW, D.D.5030.ZP,WS, D.D.5006.U,P, D.D.5007.U,P, D.D.5009.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do niecki chłonnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 14. Teren elementarny D.D.5008.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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 działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu, jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 3,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 20°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska);
- 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.5019.KD.L, D.D.5008.U,P, D.D.5009.U,P, D.D.5013.U,P, D.D.5030.ZP,WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 15. Teren elementarny D.D.5009.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 4) dopuszcza się działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej.

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. Kniewskiej (D.D.5018.KD.L) i ul. Goleniowskiej (D.D.5019KD.L), w postaci zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 8, albo niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu (np. obiekt małej architektury, maszt flagowy, wolno stojące urządzenie reklamowe) 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 20°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 8) nakazuje się realizację zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne jako obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, z zastrzeżeniem pkt 2.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska) lub D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska);
- 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.5018.KD.L, D.D.5019.KD.L, D.D.5007.U,P, D.D.5008.U,P, D.D.5009.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 16. Teren elementarny D.D.5010.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) telekomunikacja,
 - b) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
 - c) rzemiosło,
 - d) administracja, finanse.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% 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: 15,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,3;

- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska); dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5022.KDW;
- 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.5019.KD.L, D.D.5022.KDW, D.D.5010.U,P lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 17. Teren elementarny D.D.5011.U,P,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne (w tym przetwórstwo spożywcze), składy i magazyny, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
 - a) telekomunikacja,
 - b) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
 - c) rzemiosło,
 - d) administracja, finanse;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych, o naziemnych zbiornikach magazynowych na paliwa płynne, z usługami towarzyszącymi takimi jak:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów,
 - d) warsztat mechaniki pojazdowej, usług blacharskich i lakierniczych;
- 4) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących lokali mieszkalnych przy ul. Goleniowskiej 56A w formie mieszkań funkcyjnych oraz ich przebudowę i rozbudowę - bez powiększania liczby mieszkań;

- 5) dopuszcza się przebudowę i zmianę użytkowania istniejącego lokalu mieszkalnego lub mieszkania funkcyjnego na lokal usługowy;
- 6) w przypadku likwidacji istniejącego lokalu mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego mieszkania funkcyjnego w granicach działki budowlanej wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6;
- 7) dopuszcza się produkcyjną działalność ogrodniczą z wyłączeniem odkrytych upraw roślin konsumpcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) lokale mieszkalne istniejące w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L) 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: 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,3;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; zastosowanie dachów stromych dopuszcza się w budynkach zawierających mieszkanie funkcyjne;
- 6) realizację mieszkania funkcyjnego zgodnie z ust. 1 pkt 6 dopuszcza się wyłącznie poza obszarem położonym w odległości do 60,0 m od granicy terenów kolejowych - w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego;
- 7) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska);
- 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.5019.KD.L, D.D.5029.ZP,WS, D.D.5011.U,P,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 18. Teren elementarny D.D.5012.U,P,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne (w tym przetwórstwo spożywcze), składy i magazyny, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług m.in. w zakresie:
 - a) telekomunikacja,
 - b) handel, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3,
 - c) rzemiosło,
 - d) administracja, finanse;
- 3) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących lokali mieszkalnych przy ul. Goleniowskiej 55B i 56 w formie mieszkań funkcyjnych oraz ich przebudowę i rozbudowę - bez powiększania liczby mieszkań;
- 4) dopuszcza się przebudowę i zmianę użytkowania istniejącego lokalu mieszkalnego lub mieszkania funkcyjnego na lokal usługowy;
- 5) w przypadku likwidacji istniejącego lokalu mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego mieszkania funkcyjnego w granicach działki budowlanej wspólnej z zabudową o przeznaczeniu zgodnym z ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6;
- 6) dopuszcza się produkcyjną działalność rolniczą i ogrodniczą z wyłączeniem odkrytych upraw roślin konsumpcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) lokale mieszkalne istniejące w zasięgu oddziaływania ruchu drogowego ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń;
- 3) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieków Żołnierska Struga i cieków Chęlszcza.

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: 15,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,5;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; zastosowanie dachów stromych dopuszcza się w budynkach zawierających mieszkanie funkcyjne;

- 6) realizację mieszkania funkcyjnego zgodnie z ust. 1 pkt 5 dopuszcza się wyłącznie poza obszarem położonym w odległości do 60,0 m od granicy terenów kolejowych - w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego;
- 7) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska);
- 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.5019.KD.L, D.D.5029.ZP,WS, D.D.5031.ZP,WS, D.D.5012.U,P,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny D.D.5013.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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 lokalizację wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;

- 5) dopuszcza się działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieków Chelszcząca.

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: 70%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 2,4;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L): 36,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L) zawarty w przedziale: 75°÷90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska) lub D.D.5020.KD.D;
- 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.5019.KD.L, D.D.5020.KD.D, D.D.5030.ZP,WS, D.D.5013.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny D.D.5014.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:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30% terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Żołnierska Struga.

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: 15,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,001 do 0,9;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5020.KD.D lub D.D.5037.KDW;
- 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.5019.KD.L, D.D.5020.KD.D, D.D.5037.KDW, D.D.5032.ZP,WS, D.D.5014.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 21. Teren elementarny D.D.5015.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, 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 wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;

- 4) dopuszcza się lokalizację punktu odbioru odpadów problemowych z prowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, w tym odpadów remontowo-budowlanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Chęlszcąca.

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%; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych przylegających do cieką Chęlszcąca (D.D.5030.ZP,WS) i jednocześnie znajdujących się w odległości do 50 m od cieką - o maksymalnej powierzchni zabudowy: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,001 do 3,0; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych przylegających do cieką Chęlszcąca (D.D.5030.ZP,WS) i jednocześnie znajdujących się w odległości do 50 m od cieką - o wskaźniku intensywności zabudowy od 0,001 do 1,8;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dach stromy;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L): 21,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Lubczyńskiej (D.D.5017.KD.Z) i drogi wewnętrznej D.D.5037.KDW, zawarty w przedziale: 60°÷90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5020.KD.D lub D.D.5037.KDW; dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska);
- 3) 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.5017.KD.Z, D.D.5020.KD.D, D.D.5037.KDW, D.D.5030.ZP,WS, D.D.5032.ZP,WS, D.D.5015.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 22. Teren elementarny D.D.5016.U,P,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, 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) usługi rzemieślnicze;
- 3) na otwartej przestrzeni zakazuje się składowania urządzeń mechanicznych oraz ich obróbki i napraw;
- 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.5017.KD.Z) wyposaża się w zabezpieczenia techniczne gwarantujące nie przekroczenie wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie zarośli i istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku Chęlszcza (poza obszarem planu); wycinkę pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 5) zakazuje się stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie terenu o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieku Chęlszcza;
- 6) zakazuje się kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż cieku Chęlszcza.

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: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 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 oraz co najmniej 5,0 m od cieku Chęlszcza;
- 6) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 35°, w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;

- 7) dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego wyłącznie w formie odrębnego budynku mieszkalnego wolno stojącego albo dobudowanego do budynku administracyjno-socjalnego, usługowego - 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 z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wraz z niezbędnym tymczasowym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z 6 ust. 3 pkt 11 i 12;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują, o wysokości do 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 4 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5017.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.5017.KD.Z, D.D.5028.KND, D.D.5016.U,P,ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny D.D.5017.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, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 3) przy przebudowie istniejącego mostu lub budowie nowego przez ciek Chelszcząca należy zapewnić wzdłuż cieku obustronne (suche) przejścia dla małych zwierząt, o minimalnej szerokości 0,8 m po każdej stronie cieku.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) nakazuje się zachowanie przydrożnego pomnika w formie granitowego obelisku przy ul. Lubczyńskiej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, upamiętniającego żołnierzy poległych w I Wojnie Światowej; dopuszcza się:
 - a) korektę usytuowania pomnika w przypadku kolizji z sieciami, urządzeniami inżynierskimi lub powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej,
 - b) przeniesienie pomnika w miejsce wcześniejszej lokalizacji poza obszar planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w odległości do 40,0 m od przydrożnego pomnika oraz w odstępach mniejszych niż 100,0 m - mierzonych między tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi wzdłuż jednej strony ulicy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,3 m do 42,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 3) ustala się przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków: Chelszcząca i Żołnierska Struga;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 5) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 24. Teren elementarny D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się uzupełnienie i utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 43,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn;
- 6) ustala się realizację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) część terenu elementarnego objęta jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 25. Teren elementarny D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z przebudową ulicy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,1 m do 23,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków: Chelszcząca i Żołnierska Struga;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się lokalizację, w rejonie cieku Chelszcząca, słupowej stacji transformatorowej SN/nn;
- 7) część terenu elementarnego objęta jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 26. Teren elementarny D.D.5020.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 27. Teren elementarny D.D.5021.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;
- 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 6.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i kanalizację rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 28. Teren elementarny D.D.5022. KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1;
- 4) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 29. Teren elementarny D.D.5023.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1; w granicach terenu elementarnego występują gatunki ptaków objęte ochroną prawną, w tym stanowisko występowania gąsiorka, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace inwestycyjne należy poprzedzić kontrolą zadrzewień pod kątem obecności ptaków;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70% terenu elementarnego;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; wycinkę pojedynczych drzew i krzewów dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej gatunków rodzimych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6; ustalenie nie dotyczy wartościowego drzewostanu;
- 4) ustala się ochronę dębów szypułkowych, oznaczonych na rysunku planu, proponowanych jako pomniki przyrody, poprzez zakaz:
 - a) wycinki z wyjątkiem cięć sanitarnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzewa;
- 5) dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenu wyłącznie w dostosowaniu do potrzeb realizacji proponowanego zbiornika retencyjnego wód opadowych, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych w granicach zbiornika retencyjnego;
- 7) dopuszcza się umocnienie brzegów rowów melioracyjnych wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.

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

- 1) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego wód opadowych (np. ziemnego) do obsługi terenów: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP, D.D.5025.KDW, wraz z dojazdem, pompownią wód opadowych itp.;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią niską na obszarze usytuowania proponowanego zbiornika retencyjnego - do czasu jego realizacji; ustalenie nie ogranicza realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej (np. dojazdu, pompowni wód opadowych);
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5025.KDW; do czasu realizacji drogi w terenie D.D.5025.KDW dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) poprzez teren elementarny D.D.5003.U,P,ZP;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5025.KDW, D.D.5023.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych oraz zmianę przebiegu w przypadku kolizji ze zbiornikiem retencyjnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, oraz sieci, rowów i inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 30. Teren elementarny D.D.5024.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego wód opadowych;
- 3) obowiązują ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 31. Teren elementarny D.D.5025.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) nakazuje się uzupełnienie i utrzymanie zorganizowanej zieleni publicznej, z preferencją nasadzeń szpalerów drzew gatunków rodzimych zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 6;
- 3) teren położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje wyniesienie niwelety drogi ponad poziom wód powodziowych (co najmniej 1,8 m n.p.m.).

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

zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i kanalizację rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych poprzez zbiornik retencyjny w terenie D.D.5023.ZP do kanalizacji deszczowej grawitacyjno-tłocznej w terenie D.D.5017.KD.Z ze zrzutem do ciekłu Chelszcząca;
- 4) dopuszcza się realizację przepustów drogowych;
- 5) obowiązują ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 32. Teren elementarny D.D.5026.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązują ustalenia § 6 ust.2.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację przepustów drogowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 33. Teren elementarny D.D.5027.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 25% terenu elementarnego;
- 2) poza obszarem zabudowy, dojazdu i dojścia 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: 30%;
- 3) budynek kryje się dachem o innej geometrii niż dach stromy;
- 4) maksymalna wysokość: 4,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,2;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5037.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej SN/mn i sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny D.D.5028.KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu w dostosowaniu do potrzeb realizacji zbiornika retencyjnego, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych w granicach zbiornika retencyjnego.

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

- 1) ustala się realizację zbiornika retencyjnego wód opadowych;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu wokół zbiornika retencyjnego wód opadowych zielenią niską, z wyjątkiem dojazdu, pompowni wód opadowych itp.;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub poprzez tereny: D.D.5033.ZP,WS, D.D.5016.U,P,ZP;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.5017.KD.Z, D.D.5037.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się realizację zbiornika retencyjnego, oznaczonego na rysunku planu, oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

§ 35. Teren elementarny D.D.5029.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze naturalnym, wody powierzchniowe śródlądowe - ciek Chęlszcząca.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się przegradzania cieku; zachowuje się dostęp do brzegu cieku w celu konserwacji;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż cieku Chęlszcząca, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku.

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad ciekami;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 3) ustala się dostęp ogólny;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska) lub poprzez teren D.D.5011.U,P,MN lub poprzez teren D.D.5012.U,P,MN;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku Chelszcząca;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 36. Teren elementarny D.D.5030.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze naturalnym, powierzchniowe wody śródlądowe - ciek Chelszcząca;
- 2) w granicach terenu elementarnego, na przedłużeniu drogi dojazdowej (teren elementarny D.D.5020.KD.D) dopuszcza się realizację pasa technicznego dla przebiegu sieci inżynierskich i drogi wewnętrznej do terenu D.D.5007.U,P.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się:
 - a) kanalizacji (zabudowy) cieku, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4,
 - b) przegradzania cieku z wyjątkiem przeprowadzenia sieci inżynierskich; zachowuje się dostęp do brzegu cieku w celu konserwacji;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż cieku Chelszcząca, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku;
- 5) dopuszcza się budowę mostu nad ciekiem Chelszcząca; przy budowie mostu należy zapewnić wzdłuż cieku obustronne (suche) przejścia dla małych zwierząt o minimalnej szerokości 0,8 m po każdej stronie cieku.

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad ciekiem;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) ustala się zagospodarowanie zielenią niską;
- 4) ustala się dostęp ogólny;
- 5) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu z ulicy D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska) lub D.D.5020.KD.D lub D.D.5026.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku Chelszcząca;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację kanalizacji deszczowej oraz piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych;
- 6) część terenu elementarnego objęta jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 37. Teren elementarny D.D.5031.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze naturalnym, wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się przegradzania cieku; zachowuje się dostęp do brzegu cieku w celu konserwacji;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów cieku wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż cieku Żołnierska Struga, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieku.

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 3) ustala się dostęp ogólny;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska) lub poprzez teren D.D.5012.U,P,MN;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku Żołnierska Struga;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 38. Teren elementarny D.D.5032.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze naturalnym, wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się przegradzania ciek; zachowuje się dostęp do brzegu ciek w celu konserwacji;
- 3) dopuszcza się umocnienie brzegów ciek wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 4) nakazuje się zachowanie oraz utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż ciek Żołnierska Struga, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego ciek.

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad ciek;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 3) ustala się dostęp ogólny;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska), D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska), D.D.5037.KDW lub poprzez teren D.D.5014.U,P;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację ciek Żołnierska Struga;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 39. Teren elementarny D.D.5033.ZP,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o charakterze naturalnym, wody powierzchniowe śródlądowe – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 3) zakazuje się przegradzania ciek; zachowuje się dostęp do brzegu ciek w celu konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów ciek wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;

- 5) nakazuje się zachowanie oraz utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż ciek Żołnierska Struga, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego ciek.

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad ciekiem;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 3) ustala się dostęp ogólny;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5017.KD.Z (ul. Lubczyńska) lub poprzez teren D.D.5028.KND;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację ciek Żołnierska Struga.

§ 40. Teren elementarny D.D.5034.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń objęta ochroną prawną o charakterze naturalnym.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) teren położony w granicach obszaru Natura 2000, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1; w granicach terenu elementarnego występują gatunki ptaków objęte ochroną prawną, w tym stanowisko występowania gąsiorka, oznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80% terenu elementarnego;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów rowu melioracyjnego wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 5) teren położony częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) ustala się utrzymanie występującej zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przejazdu i przejścia wzdłuż rowu melioracyjnego w kierunku północno zachodnim (poza obszar planu), na przedłużeniu drogi D.D.5021.KD.D, dopuszcza się utwardzenie przejazdu i przejścia z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej z kruszyw mineralnych lub ażurowych prefabrykatów;
- 4) dopuszcza się zajęcie fragmentu terenu, na przedłużeniu drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW, na cele komunikacji drogowej, przy jednoczesnym zachowaniu drożności istniejącego rowu melioracyjnego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2;
- 2) ustala się dostęp publiczny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5021.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepustów drogowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

§ 41. Teren elementarny D.D.5035.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.5018.KD.L lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 4) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 42. Teren elementarny D.D.5036.KS,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych z dopuszczeniem istniejącej stacji paliw.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów kubaturowych i zbiorników magazynowych na paliwa płynne;

- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) obiekty kubaturowe towarzyszące stacji paliw poza obszarem planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.5018.KD.L lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 4) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 43. Teren elementarny D.D.5037.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 2.

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

zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszego – jezdni, bez wydzielania jezdni i chodnika.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 44. Teren elementarny D.D.5038.KSP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z usługami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących:
 - a) handel detaliczny w lokalu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) obsługa pojazdów,
 - d) warsztat mechaniki pojazdowej, usług blacharskich i lakierniczych;
- 3) dopuszczalne obiekty obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, wymiana opon, wymiana oleju.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% 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 nie więcej niż 12,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 1,0;
- 5) budynki kryje się dachami jednospadowymi lub wielospadowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie przekraczającym 12°; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nie posiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) zakazuje się realizacji nowych i rozbudowy istniejących podziemnych zbiorników magazynowych na paliwa płynne;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują o wysokości większej niż 5,5 m i powierzchni informacyjnej nie większej niż 6 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu D.D.5018.KD.L (ul. Kniewska);
- 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.5018.KD.L, D.D.5006.U,P, D.D.5038.KSP,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

§ 45. Teren elementarny D.D.5039.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja miejska, obiekty komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróżnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej; obowiązuje lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych i rowerów, dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej lub przystanku autobusowego;
- 2) dopuszcza się lokalizacje obiektów usługowych, urzędzeń i zagospodarowania terenu z zakresu obsługi podróżnych, np.: poczekalnia, kasa biletowa, przechowalnia bagażu, informacja turystyczna, toaleta publiczna;
- 3) poza terenem parkingu oraz obiektów komunikacji wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróżnych dopuszcza się lokalizacje obiektów usługowych związanych z obsługą podróżnych, typu: mała gastronomia, punkt handlowy (o powierzchni sprzedaży do 20 m²) oraz z zakresu łączności i przesyłek.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10% działki budowlanej;
- 2) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu, zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7 i 8.

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: 9,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,2;
- 5) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 7) zakazuje się wolnostojących tablic reklamowych i urzędzeń reklamowych z wyjątkiem maksymalnie dwóch, zlokalizowanych w odległości do 30 m od ul. Goleniowskiej (D.D.5019.KD.L), o powierzchni informacyjnej nie większej niż 9 m² (z każdej strony w przypadku dwustronnej tablicy reklamowej) i wysokości do 5,5 m; ograniczenie powierzchni informacyjnej nie dotyczy słupa reklamowego lub innego urządzenia systematyzującego formę mniejszych powierzchniowo informacji i ogłoszeń, o wysokości do 2,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa z terenu D.D.5019.KD.L (ul. Goleniowska); dopuszcza się obsługę z terenu D.D.5022.KDW.

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.5019.KD.L, D.D.5022.KDW, D.D.5039.KM lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;

- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) teren elementarny objęty jest terenem ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 47. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.17, uchwalony uchwałą XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 23 kwietnia 1998 r. Nr 10, poz. 61).

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr/...../17
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) 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 2016 r. poz. 446, poz. 1579) – zadania własne gminy.

2. 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	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.D.5015.U,P	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
2	D.D.5017.KD.Z	Ulica Lubczyńska zbiorcza, budowa chodnika i wydzielonej poza jezdnię ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
3	D.D.5018.KD.L	Ulica Kniewska lokalna. Budowa chodników. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4	D.D.5019.KD.L	Ulica Goleniowska lokalna. Budowa chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
5	D.D.5020.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa nowego odcinka ulicy na długości ok. 290 m z jednostronnym chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
6	D.D.5021.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa nowego odcinka ulicy na długości ok. 360 m z jednostronnym chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
7	D.D.5022.KDW	Budowa drogi dojazdowej do parkingu przesiadkowego.
8	D.D.5039.KM	Budowa parkingu przesiadkowego obsługującego przystanek SKM. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
9	D.D.5024.KDW	Budowa kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego wód opadowych.

10	D.D.5028.KND	Budowa zbiornika retencyjnego. Budowa kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych. Budowa pompowni wód opadowych.
11	D.D.5030.ZP,WS	Budowa kanalizacji deszczowej, piaskownika i separatora substancji ropopochodnych.
12	D.D.5037.KDW	Budowa kanalizacji deszczowej.

§ 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 postępowaniem 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 2016 r. poz. 672, poz. 831, poz. 903, poz. 1250, poz. 1427), 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, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).

§ 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 2016 r. poz. 1870) 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, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), 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, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/...../17
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie, został wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenia odbyły się w terminach: pierwsze wyłożenie – od 26.10.2015 r. do 17.11.2015 r., drugie wyłożenie – od 26.04.2016 r. do 17.05.2016 r., trzecie wyłożenie – od 14.11.2016 r. do 06.12.2016 r. W okresach przeznaczonych na składanie uwag do projektu planu, wniesiono odpowiednio: od 26.10.2015 r. do 01.12.2015 r. (pierwsze wyłożenie) – 2 pisma z uwagami, od 26.04.2016 r. do 01.06.2016 r. (drugie wyłożenie) – 2 pisma z uwagami, od 14.11.2016 r. do 27.12.2016 r. (trzecie wyłożenie) – nie wniesiono uwag do projekty planu, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniach: 18.12.2015 r. (pierwsze wyłożenie) i 17.06.2016 r. (drugie wyłożenie).

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu:

1. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu:

1) Uwaga właściciela gruntu dotycząca:

- a) usunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- b) usunięcia terenu elementarnego D.D.4023.KDW,
- c) w terenach elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m,
- d) usunięcia terenu elementarnego wraz z proponowanym w planie zbiornikiem retencyjnym wód opadowych – D.D.5023.ZP,
- e) usunięcie terenu elementarnego D.D.5025.KDW,
- f) połączenia terenów elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP albo w przypadku nie połączenia ww. terenów elementarnych powiększenie limitu maksymalnej powierzchni zabudowy,
- g) w zapisach ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN – z 25000 do 15000 m², D.D.5002.U,P,ZP – z 15000 do 10000 m², D.D.5003.U,P,ZP – z 14000 do 9000 m²,
- h) usunięcia w projekcie planu wszystkich zapisów dotyczących reklam.

Uwaga częściowo uwzględniona:

- Ad. a) nie uwzględniono – nieprzekraczalne linie zabudowy tylko skorygowano w dostosowaniu do zmiany granic terenów elementarnych wynikających z usunięcia drogi wewnętrznej D.D.4023.KDW,
- Ad. b) uwzględniono poprzez usunięcie drogi wewnętrznej i przesunięcie granicy pomiędzy sąsiednimi terenami D.D.5002.U,P,ZP i D.D.5003.U,P,ZP,
- Ad. c) uwzględniono w terenie D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP, uwzględniono częściowo w terenie D.D.5001.U,US,ZN (zwiększono maksymalną wysokość zabudowy do 12,5 m w

- pierzei drogi wewnętrznej i do 9,5 m na pozostałym terenie),
- Ad. d) nie uwzględniono,
Ad. e) nie uwzględniono,
Ad. f) nie uwzględniono,
Ad. g) uwzględniono,
Ad. h) nie uwzględniono.
- 2) Uwaga potencjalnego inwestora (sprostowana po terminie składania uwag) dotycząca:
- a) utrzymania limitów powierzchni biologicznie czynnej >40% pow. działki budowlanej, powierzchni zabudowy <50% pow. działki budowlanej, wysokości zabudowy <15 m,
b) przy założeniu całościowego rozpatrywania obszaru terenów: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP, D.D.4015.KDW, D.D.4023.KDW i D.D.5039.ZP – przyjęcie limitów powierzchni biologicznie czynnej >40%, powierzchni zabudowy <50%, wysokości zabudowy <15 m, oraz dopuszczenie przebudowy układu odprowadzania wód deszczowych/kanalizacji deszczowej z możliwością realizacji głównego zbiornika retencyjnego w terenie D.D.5001.U,US,ZN zamiast w terenie D.D.5039.ZP, dopuszczenie do zabudowy terenu D.D.4023.KDW i D.D.4025.KDW (po zmianie przeznaczenia), nie wprowadzania nowych dróg wewnętrznych, dopuszczenie skanalizowania rowów w pobliżu zabudowy i nie limitowania długości poszczególnych elewacji budynku wolno stojącego oraz elewacji zespołu budynków dobudowanych do siebie lub połączonych ze sobą;
przy założeniu wydzielonych terenów: D.D.5002.U,P,ZP i D.D.5003.U,P,ZP – przyjęcie limitów powierzchni biologicznie czynnej >15%, powierzchni zabudowy <50%, oraz dopuszczenie skanalizowania rowów.

Uwaga częściowo uwzględniona:

- Ad. a) uwaga bezprzedmiotowa (nie wymaga zmiany ustaleń planu),
Ad. b) nie uwzględniono założenia całościowego rozpatrywania obszaru terenów: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5003.U,P,ZP, D.D.4015.KDW, D.D.4023.KDW i D.D.5039.ZP (po połączeniu ich w jeden teren inwestycyjny) oraz istotnego zintensyfikowania zainwestowania na obszarze Natura 2000, gdyż jest ono sprzeczne z wymaganiami zrównoważonego rozwoju (ze względu na występujące uwarunkowania inwestycyjne tereny wymagają różnego przeznaczenia i zasad zagospodarowania), ustalenia projektu planu w zakresie odprowadzania wód opadowych uwzględniają rozwiązania zawarte w opracowaniu koncepcyjnym „Odprowadzanie wód deszczowych do rzeki Chelszczącej z ul. Kniewskiej, terenów inwestycyjnych położonych w rejonie ul. Kniewskiej oraz terenów przeznaczonych do zainwestowania w tym objętych Podstrefą Szczecin SSE Euro-Park Mielec” – mając na uwadze potrzebę zastosowania retencji terenowych oraz ukształtowanie terenu i istniejący system rowów melioracyjnych zaprojektowano wykonanie trzech zbiorników retencyjno-wyrównawczych, w tym zbiornika, którego realizację dopuszcza się w terenie elementarnym D.D.5039.ZP jako lokalizację wykorzystującą historyczne źródło wody i w pobliżu ul. Lubczyńskiej (w której realizowana będzie kanalizacja deszczowa tłoczna),
utrzymano w planie rezerwę pasa terenu pomiędzy obszarami zabudowy oraz terenami elementarnymi D.D.5039.ZP, D.D.5017.KD.Z, w którym dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
uwzględniono częściowo propozycje zintensyfikowania zabudowy przy założeniu utrzymania ustalonych w projekcie planu terenów elementarnych D.D.5002.U,P,ZP i D.D.5003.U,P,ZP (przy utrzymaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 50%): maksymalna powierzchnia zabudowy 40% i maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, dopuszczeniem kanalizacji rowów melioracyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy objęto także tereny o powierzchni utwardzonej;
w terenie elementarnym D.D.5001.U,US,ZN zwiększono maksymalną wysokość zabudowy sytuowanej w pierzei drogi wewnętrznej D.D.5025.KDW: z 9,5 m do 12,5 m.

2. Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu:

- 1) Uwaga Wydziału Obsługi Inwestora i Biznesu U.M. dotycząca dostosowania ustaleń planu

miejscowego do planowanej modernizacji infrastruktury pasażerskiej wchodzącej w zakres funkcjonalny Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej – lokalizacja parkingu z usługami dla pasażerów SKM w granicach działki geodezyjnej nr 2/5 z obr. 4806.

Uwaga uwzględniona: w projekcie planu obszar terenu elementarnego D.D.5011.U,P,MN pomniejszono o powierzchnię przedmiotowej części działki nr 2/5 z obr. 4806, którą objęto nowym terenem elementarnym D.D.5039.KM, o przeznaczeniu: komunikacja miejska - obiekty komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróźnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej, w którym nakazano lokalizację parkingu dla samochodów osobowych i rowerów przy dopuszczeniu lokalizacji pętli autobusowej lub przystanku autobusowego oraz dopuszczono lokalizację obiektów usługowych, urządzeń i zagospodarowania terenu z zakresu obsługi podróźnych.

2) Uwaga Stowarzyszenia Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego dotycząca dostosowania ustaleń projektu planu do planowanej realizacji inwestycji celu publicznego w granicach działki geodezyjnej nr 2/5 i nr 2/6, obr. 4806: budowa przystanku przesiadkowego SKM na potrzeby transportu publicznego wraz z niezbędną infrastrukturą (obiekt kubaturowy, miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów wraz z niezbędnymi urządzeniami, zapewnienie dojazdu i dojścia na teren inwestycji z dróg publicznych.

Uwaga uwzględniona: w projekcie planu obszar terenu elementarnego D.D.5011.U,P,MN pomniejszono o powierzchnię części przedmiotowej działki nr 2/5 z obr. 4806, którą objęto nowym terenem elementarnym D.D.5039.KM, o przeznaczeniu: komunikacja miejska - obiekty komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróźnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej (parking dla samochodów osobowych i rowerów, dopuszczenie lokalizacji pętli autobusowej lub przystanku oraz innych urządzeń i zagospodarowania terenu z zakresu obsługi podróźnych),

w granicach działki nr 2/6, która wraz z pozostałym fragmentem działki nr 2/5 z obr. 4806 została objęta terenem elementarnym D.D.5022.KDW, nie wprowadzono zmian, gdyż dotychczasowe ustalenia zapewniają właściwe funkcjonowanie przystanku przesiadkowego na potrzeby transportu publicznego.

3. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Lubczyńska" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr LIV/1007/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubczyńska” w Szczecinie, zmienioną w zakresie przebiegu granic obszaru objętego planem Uchwałą Nr XXXIII/816/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2009 r.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 159,4 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże, stanowiący południowo-wschodnią część Osiedla Dąbie w rejonie ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej – na północ linii kolejowej Szczecin-Świnoujście i na południe od podmokłych łąk nad Jez. Dąbie (Sadlińskie Łęgi, Rokiciny). Obejmuje tereny użytków rolnych i łąk oraz tereny zabudowane, głównie stanowiące koncentrację obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych.

Rzędne wysokości obszaru planu zmniejszają się w kierunku północnym od 5,8 ÷ 0,6 m n.p.m., od rzędnej około 1,8 m n.p.m. tereny są zagrożone powodzią. Część obszaru planu położona jest w granicach:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu (część terenów elementarnych: D.D.5001.U,US,ZN, D.D.5002.U,P,ZP, D.D.5025.KDW), w którym obowiązuje zakaz wznoszenia budowli z wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych oraz robót związanych z regulacją rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi - ustalenie nie dotyczy terenów objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz drogi wewnętrznej w terenie D.D.5025.KDW, w którym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie obiektów budowlanych ponad poziom wód powodziowych,
- b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, oznaczonego na rysunku planu, dla którego nie wprowadza się ograniczeń zabudowy.

W granicach planu znajdują się tereny miejskie (w rejonie skrzyżowania ul. Lubczyńskiej i ul. Kniewskiej), które objęte są Specjalną Strefą Ekonomiczną „Euro Park Mielec”.

Na terenach zabudowanych ustalenia planu mają charakter porządkowy. Tereny nie zainwestowane przeznaczono w planie głównie na cele zabudowy: usługowej, produkcyjnej oraz magazynów i składów. W rejonie lokalizacji przystanku kolei metropolitalnej (linia kolejowa poza granicami planu) wyznaczono teren komunikacji miejskiej oraz obiektów komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróżnych, parking dla samochodów osobowych i rowerów, gdzie dopuszczono lokalizację pętli autobusowej lub przystanku autobusowego. Rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in. zagadnienia:

- a) zasad zabudowy, zagospodarowania i funkcjonowania terenów zainwestowania miejskiego, w tym dla nowych inwestycji produkcyjnych, usługowych, magazynowych i skladowych,
- b) rozbudowy układu komunikacji drogowej, w tym poszerzenia ulicy zbiorczej (ul. Lubczyńska), oraz realizacji obiektów komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróżnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej,
- c) ograniczeń funkcjonalnych oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach i przylegających do obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, położonych w granicach ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Drobimex Sp. z o.o. lub na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) ochrony środowiska naturalnego, w tym obszaru siedlisk ptaków objętych ochroną prawną oraz cieków Chelszcza i Żołnierska Struga,
- e) zasad zagospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie w granicach działki budowlanej albo terenu elementarnego,
- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej albo terenu elementarnego,
- wyznaczenia obszarów możliwych do zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w szczególności nawiązanie do zlokalizowanych już na nim obiektów budowlanych,
- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy,
- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy,
- ujednoczenie kształtów dachów (w zależności od położenia i charakteru zabudowy) poprzez ustalenie krycia budynków dachami jednospadowymi lub wielospadowymi - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym odpowiednio do wymagań funkcjonalnych oraz ładu przestrzennego;

b) architektoniczne:

- przy lokalizacji obiektów kubaturowych zakazanie utrwalania elementów dysharmonizujących z krajobrazem,
- dostosowanie materiałów elewacyjnych i kolorystyki budynków do naturalnych elementów krajobrazu (np. kamień, ceramika, drewno – o barwach nie kontrastujących z otoczeniem),
- ustalenie zasad lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych, urządzeń reklamowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Tereny położone na północ od ul. Lubczyńskiej znajdują się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB32003, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych. Sąsiadują one także z projektowanym Zespołem Przyrodniczo Krajobrazowym „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny” – obszarem otwartego krajobrazu.

Ustalenie jednolitych form zagospodarowania terenu pozwala na zachowanie występujących typów krajobrazu, w tym określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy powstrzymuje ekspansję zabudowy w kierunku cennego przyrodniczo obszaru krajobrazu otwartego oraz sprzyja uzyskaniu ładu przestrzennego na terenach zainwestowanych i przeznaczonych do uzupełnienia istniejącego zainwestowania miejskiego.

Ustalenia planu realizują ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie cech charakterystycznych rozległego krajobrazu łąk i pastwisk w szerokim pasie terenu sąsiadującym z położonym na północ projektowanym ZPK “Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, gdzie szczegółowe ograniczenia i nakazy przeciwdziałają zakłóceniom istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego.

Plan uwzględnia wszelkie ograniczenia wynikające z występujących tutaj form ochrony przyrody oraz zachowuje przyrodniczo – krajobrazowe walory cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Granice planu obejmują obszar w dużej mierze przekształcony o niskiej wartości przyrodniczej, ze zdegenerowanymi zbiorowiskami roślinnymi na skutek nadmiernego odwodnienia i murszenia gleb oraz opanowania wielkich połaci terenu przez zbiorowiska roślin inwazyjnych.

Tereny położone na północ od cieków Chelszcząca i 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). Tereny sąsiadujące od północy z projektowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym: Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny, plan obejmuje Systemem Zieleni Miejskiej, w którym udział powierzchni terenu

biologicznie czynnego wynosi od 50% do 80% powierzchni działki budowlanej.

Prognoza oddziaływania na środowisko planu miejscowego „Lubczyńska” potwierdza właściwe podejście do ochrony środowiska w tym obszarze. Ingerencja w środowisko przyrodnicze ograniczona została tylko do niezbędnej, w ustaleniach planu uwzględniono wszelkie ograniczenia wynikające z występujących tutaj form ochrony przyrody oraz zachowano przyrodniczo – krajobrazowe walory cieków Chelszcząca i Żołnierska Struga.

Przekształcenia środowiska polegać będą na zmianie sposobu użytkowania terenu oraz na intensyfikacji zainwestowania. W obszarze planu przeznaczonym do zainwestowania likwidacja fragmentów powierzchni aktywnej biologicznie z częścią szaty roślinnej może przyczynić się do likwidacji wyizolowanych stanowisk występowania ptaków objętych ochroną prawną, lecz nie wpłynie znacząco na siedliska ptaków objęte ochroną prawną.

Istotne będą zmiany w lokalnym obiegu wody spowodowane ograniczeniem infiltracji poprzez nawierzchnie nieprzepuszczalne. Umożliwienie intensyfikacji zagospodarowania wymagało kompleksowego rozwiązania w planie zagadnień związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych dlatego zastosowano rozwiązania optymalne i korzystne dla właścicieli terenów poprzedzone pracami analitycznymi i projektowymi całej zlewni wód opadowych w tym rejonie.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze planu nie występują zabytki, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Z dóbr kultury współczesnej w granicach planu zlokalizowany jest pomnik z lat 20 XX w. upamiętniający żołnierzy niemieckich, mieszkańców Osiedla Załom, poległych w I wojnie światowej. Obelisk pierwotnie stał w Osiedlu Załom, w parku. W latach 80 XX w. został przeniesiony w obecne miejsce i odsłonięty na nowo jako pomnik zasłużonych meliorantów. Ustalenia plan nakazują zachowanie przydrożnego pomnika, przy czym dopuszczają korektę usytuowania pomnika w przypadku kolizji z sieciami, urządzeniami inżynierskimi lub powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej, albo przeniesienie pomnika w miejsce wcześniejszej lokalizacji poza obszarem planu.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zapisy planu uwzględniają 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), które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

W obszarze planu wyznaczono teren elementarny D.D.5001.U,US,ZN, w którym dopuszczono wprowadzenie usług m.in. w zakresie zdrowia i opieki społecznej.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie wjazdu do Miasta od strony komunikacyjnego węzła na autostradzie A6 oraz z istniejącego zainwestowania o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej.

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów uwzględnia te aspekty stwarzając warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji nowych obiektów tego typu.

Na obszarze Natura 2000, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych ochroną występujących siedlisk przyrodniczych, plan ogranicza przeznaczenie wraz z możliwościami zabudowy i zagospodarowania terenów - do usług i działalności gwarantujących brak negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze (np. usługi rekreacji, sportu, turystyki, edukacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej i związane z ich obsługą).

W granicach obszaru Natura 2000, na obszarze siedlisk ptaków objętych ochroną prawną walory ekonomiczne przestrzeni nie występują – mogą zaistnieć tylko jako „dobre sąsiedztwo” podnoszące jakość sąsiednich terenów usługowych.

Realizacja planu:

- a) przyczyni się do uporządkowania terenu oraz wyeliminowania istniejących form tymczasowego użytkowania (głównie jako uprawy ogrodnicze), sprzyjających spontanicznemu zagospodarowaniu i realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów, poprzez ustalenie:
 - maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 30 % do 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalnej wysokości zabudowy w przedziale od 15,0 m do 20,0 m,
 - wskaźnika intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: w Systemie Zieleni Miejskiej – od 0,001 do 0,9, poza SZM – od 0,001 do 1,3 ÷ 3,0 (w zależności od uwarunkowań inwestycyjnych),
- c) umożliwi powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem produkcji i usług w obszarze planu,
- d) umożliwi wyznaczenie gruntów komunalnych do zbycia.

Ustalenia planu umożliwią rozwój działalności produkcyjnej na terenach miejskich objętych Specjalną Strefą Ekonomiczną „Euro Park Mielec” (w rejonie skrzyżowania ul. Lubczyńskiej i Kniewskiej).

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana – większość stanowią tereny prywatne. Teren będący własnością gminy Miasto Szczecin oraz tereny stanowiące własność Gminy Miasto Szczecin oraz Skarbu Państwa, będące w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych oraz osób prywatnych, występują głównie w południowo - wschodniej części planu.

Projekt planu przewiduje możliwość wyłączenia wyłącznie terenów przeznaczonych na cele infrastruktury komunikacji drogowej (poszerzenie ul. Lubczyńskiej – droga lokalna) i komunikacji miejskiej (obiektów komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróźnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej) oraz na cel realizacji zbiornika retencyjnego wód opadowych. Ponadto plan uwzględnia ograniczenia właścicieli do korzystania z nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza ze względu na dalekie położenie od terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej i złe warunki gruntowo-wodne.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celami publicznymi określonymi w planie są między innymi:

- a) wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, na potrzeby obsługi podróźnych korzystających z przystanku kolei metropolitalnej, na potrzeby infrastruktury technicznej oraz pod ustalony zbiornik retencyjny wód opadowych,
- b) realizacja infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy.

Plan przyczyni się do poprawy obsługi komunikacyjnej (rozbudowa układu drogowego) i inżynierskiej terenów oraz do poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewni istniejąca ulica zbiorcza Lubczyńska, ulice lokalne: Goleniowska i Kniewska, oraz projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne. Przewidziana realizacja przystanku kolei metropolitalnej (poza obszarem planu) wraz z ustalonym w planie terenem komunikacji miejskiej oraz obiektów komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędną infrastrukturą do obsługi podróźnych) polepszy skomunikowanie obszaru planu.

Obsługa inżynierska obszaru objętego planem zostanie zapewniona w następujący sposób :

- a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejące i nowe sieci wodociągowe zasilane z sieci wodociągowych w ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej, ul. Goleniowskiej i ul. Wolińskiej (poza obszarem planu);
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i nową kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w ul. Lubczyńskiej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu Drobimex Sp. z o.o. do istniejących rurociągów tłocznych w ul. Lubczyńskiej;
- c) do czasu podłączenia obiektów do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez nową kanalizację 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, obowiązuje nakaz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przed zrzutem do odbiornika poprzez zastosowanie retencji wód opadowych z możliwością ich wtórnego wykorzystania, lub po podczyszczeniu odprowadzenia do odbiornika;
- e) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejące i nowe sieci gazowe zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu;
- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii poprzez 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;
- g) zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i nowe elektroenergetyczne sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- h) 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 zoptymalizowane rozwiązania dostosowane do uwarunkowań hydrologicznych w rz. Chelszcząca - celem zwiększenia możliwości odbioru wód deszczowych.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania inwestycyjne w granicach terenu ochrony 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).

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidziała udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez:

- a) możliwość składania wniosków do planu w terminie od 05.05.2009 r. do 25.05.2009 r.,
- b) możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu w terminach:
 - od 26.10.2015 r. do 17.11.2015 r.,
 - od 26.04.2016 r. do 17.05.2016 r.,
 - od 14.11.2016 r. do 06.12.2016 r.,
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej, która odbyła się trzykrotnie: w dniu 02.11.2015 r., w dniu 05.05.2016 r. oraz w dniu 06.12.2016 r.,

- d) możliwość składania uwag do projektu planu w terminach: od 26.10.2015 r. do 01.12.2015 r., od 26.04.2016 r. do 01.06.2016 r. oraz od 14.11.2016 r. do 27.12.2016 r.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Złożone uwagi do projektu planu zostały częściowo uwzględnione, co wymagało wprowadzenia zmian i ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień (w ograniczonym zakresie) projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu – ponownie zebrane uwagi zostały rozpatrzone (w tym także uwagi wniesione po terminie). Nowe uwagi także zostały uwzględnione, wprowadzone zmiany projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko uzyskały akceptację organów opiniujących i uzgadniających, a projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony trzeci raz do publicznego wglądu. W trakcie ostatniego wyłożenia do publicznego wglądu oraz ostatniej dyskusji publicznej nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia w sprawie planu ukazywały się w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Miasta – w Biuletynie Informacji Publicznej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp „Lubczyńska”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Lubczyńska” były przedstawiane do wglądu dla osób zainteresowanych (były aktualizowane na bieżąco w ślad za zmianami projektu planu wynikającymi z uwzględnienia uwag do planu). Poza terminami wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, projekt planu na każdym etapie był udostępniany zainteresowanemu do wglądu (w szczególnych przypadkach kolejne wersje projektu były kopiowane dla zainteresowanych) – zgodnie z zasadą zachowania jawności i przejrzystości toku postępowania planistycznego.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniając uwarunkowania przyrodnicze i możliwości inwestycyjne terenu.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i jego zmian.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Analogicznie jak w przypadku punktu 3 kierunek zagospodarowania został ustalony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym wskazano zasady kształtowania struktur przestrzennych w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, uwzględniający także komunikację rowerową i kolejową (przystanek kolejowy Trzebusz).

Na terenach zainwestowania miejskiego plan umożliwia uzupełnienie zabudowy, wzdłuż istniejących ulic oraz projektowanych (stanowiących korytarze dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej), ustala warunki sprzyjające koncentracji nowej zabudowy, umożliwia obsługę podróźnych przy projektowanym przystanku kolei metropolitalnej Trzebusz (poza obszarem planu - rejon koncentracji miejsc pracy na obszarach specjalnej strefy ekonomicznej).

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy (dokonanej w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu) wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

W planie przewiduje się wykup terenów z przeznaczeniem na cele infrastruktury komunikacyjnej (w tym komunikacji miejskiej) i ustalonego zbiornika retencyjnego wód opadowych, nie przewiduje się wyłączeń, na inne cele. W każdym indywidualnym przypadku ocena potencjalnego spadku wartości nieruchomości wymagać będzie sporządzenia wyceny nieruchomości.

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%.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą właściwą dla planów wszczętych przed dniem 25 czerwca 2010 r. na podstawie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami art. 4 ust. 2, oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna (rysunek planu w skali 1:2000) oraz wymagane rozstrzygnięcia:

- a) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- b) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załączniki do uchwały.