

UCHWAŁA NR XXVII/683/17
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 28 lutego 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 Chelszcząca (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) KDW - 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 inżynieryjne.

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) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, 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 przyładkowy, 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 obrisy:
 - 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, jarzab, 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: Chelszcząca, Żołnierska Struga oraz wzdłuż rowów melioracyjnych, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku lub rowu, 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, kioskowiaty 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.	placę 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 inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic 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 inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 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 ciepłnej 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 ciepłne, 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 ciepłna - 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 gąsiora, 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, zieleń 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) 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: $70^{\circ} \div 110^{\circ}$.

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 cieku Chęlszcząca;
- 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 cieku Chęlszcząca;
- 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 urządzone;
- 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 ciekłu 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 ciekłu 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 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.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 inżynierskich, 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 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.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 inżynieryjnych, 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 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: 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 cieków 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 ciekłu Chęlszczyca.

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 ciekłu Chęlszczyca (D.D.5030.ZP,WS) i jednocześnie znajdujących się w odległości do 50 m od ciekłu - 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 cieku Chełszcząca (D.D.5030.ZP,WS) i jednocześnie znajdujących się w odległości do 50 m od cieku - 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 Chelszcząca (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 Chelszcząca;
- 6) zakazuje się kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarza ekologicznego wzdłuż cieku 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: 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 Chelszcząca;
- 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 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.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 inżynieryjnymi 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 inżynierskie:

- 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: cieplnej, 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 inżynierskie:

- 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 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) 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 inżynieryjne:

- 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: zieleni 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 gąsiora, 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 Chęlszcza;
- 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 inżynierskie:

- 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 powierzchni 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:

obowiązuje ustalenie § 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 inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej SN/nn 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 Chelszcząca.

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

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

- 1) dopuszcza się realizację pomostów i kładek nad ciekami;
- 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 inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków 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 inżynierskich;
- 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 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 i 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;
- 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 inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację ciek 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 inżynierskich.

§ 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 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), 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 cieków 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: zieleni urządzonej 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 cieków; zachowuje się dostęp do brzegu cieków w celu konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi typu: kamień, faszyna, drewno itp.;
- 5) nakazuje się zachowanie oraz utrzymanie wiklin i zarośli występujących wzdłuż cieków Żołnierska Struga, z wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieków.

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku 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 gąsiora, 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 azurowych 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 inżynieryjne:

- 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 inżynieryjnych.

§ 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, urządzeń 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 urządzeń 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.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Mariusz Bagiński

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 tłocznego wód opadowych.
10	D.D.5028.KND	Budowa zbiornika retencyjnego. Budowa kanalizacji deszczowej, rurociągu tłocznego 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 postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 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 XXVII/683/17

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 lutego 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 źródłisko 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 lokalizacje 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.