

**UCHWAŁA Nr XLII/1055/09**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 14 grudnia 2009 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/431/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1 642,7 ha ograniczony:

- 1) od północy – Kanałem Grabowskim, wschodnim brzegiem Przekopu Mieleńskiego;
- 2) od wschodu – wschodnim brzegiem rzeki Regalicy (Odry Wschodniej), kanałem Cegielinka;
- 3) od południa – wschodnim brzegiem rzeki Regalicy (Odry Wschodniej), południowym skrajem Autostrady Poznańskiej;
- 4) od zachodu – wzdłuż terenów kolejowych linii do Podjuch, północno - wschodnim brzegiem Jeziora Portowego, brzegiem Kanału Rybnego, rzeką Parnicą, ulicą Rybnicką, wzdłuż wschodniej granicy terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego, nabrzeżem wschodnim Basenu Zachodniego, Kanałem Grodzkim.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, w skali 1 : 1 000, zwanym dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu jest obszar portu z dostępem do wewnętrznych wód morskich, przeznaczony na funkcje: przeładunkową, produkcyjno – składową lub logistyczną, a także obszar przyległy do portu z usługami, rzemiosłem, usługami komunalnymi o znaczeniu ogólnomiejskim, tereny ogrodów działkowych, usługi sportu i rekreacji z dostępem do akwenów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktura techniczna, zieleń naturalna i leśna oraz wody powierzchniowe wewnętrznych wód morskich i wód śródlądowych. Część obszarów zieleni naturalnej i leśnej stanowi obszary prawnie chronione.

**§ 3. 1.** Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” w Szczecinie, w skali 1 : 1 000, 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 XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

**§ 4.** 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) S - litera oznaczająca dzielnicę Śródmieście;
- 2) M - litera oznaczająca osiedle Międzyodrze;
- 3) 7 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której występują kolejno: liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
  - a) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) MW,U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
  - c) U – usługi, szeroko pojęte usługi nieuciążliwe,
  - d) UP – usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie związane, np.: z prowadzeniem wytwórczości, przetwórstwem przemysłowym, odzyskiem surowców lub energii, obiekty służące do składowania, sortowania i konfekcjonowania towarów,
  - e) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, np. ośrodki sportów wodnych, mariny, przystanie jachtowe, kajakowe, wioślarskie, motorowodne z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej (np. hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, obsługa administracyjna funkcji podstawowej),
  - f) PU – funkcja produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług, m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, wytwarzaniem i przechowywaniem gazu; obiekty składów i magazynów, betoniarni, kruszarni, piaskowni, elewatorów, chłodni, cystern; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.; dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej – administracyjne, biurowe,
  - g) PUw - funkcja przeładunkowa, produkcyjno - składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług; jw. ale związane również z transportem wodnym,
  - h) ZD – ogrody działkowe,
  - i) ZN – zieleń naturalna,
  - j) ZL - zieleń leśna,
  - k) KN – urządzenia kanalizacyjne i oczyszczalnia ścieków,
  - l) ON – instalacja do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów komunalnych,
  - m) SO – stacja przeładunkowa odpadów,
  - n) E – obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, np. główny punkt zasilania, rozdzielnia, stacja transformatorowa,
  - o) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych,
  - p) KPD - przepompownia ścieków deszczowych,
  - q) KPM - przepompownia melioracyjna,
  - r) EC - elektrociepłownia,
  - s) KD.GP – droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - t) KD.G – droga publiczna – ulica główna,
  - u) KD.Z – droga publiczna - ulica zbiorcza,
  - v) KD.L – droga publiczna - ulica lokalna,

- w) KD.D – droga publiczna - ulica dojazdowa,
  - x) KDW – droga wewnętrzna,
  - y) KK – teren komunikacji kolejowej,
  - z) KM – teren miejskiej komunikacji zbiorowej,
  - aa) KS – teren wydzielony parkingów,
  - bb) KSP – teren wydzielony stacji paliw,
  - cc) WS – obszar wód powierzchniowych śródlądowych,
  - dd) WM – obszar morskich wód wewnętrznych,
  - ee) IS - teren zamknięty;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych, oznaczone są na rysunku planu poprzez granicę z oznaczeniem np.:
- KM - obszar, w granicach którego sytuuje się pętlę tramwajowo - autobusową;
3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym;
- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem,
  - 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego,
  - 3) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz zawarte na rysunku planu stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu.
  - 4) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje, na przedmiotowym terenie, wyłącznie ustalenie szczegółowe.
4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:
- 1) przeznaczenie terenu,
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 3) zasady parcelacji,
  - 4) ochrona środowiska i przyrody,
  - 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - 6) komunikacja,
  - 7) infrastruktura techniczna.
5. Jeżeli wymienione w § 4 ust. 4 grupy tematyczne nie występują w ustaleniach szczegółowych oznacza to, że na terenie elementarnym plan nie wprowadza szczególnych ustaleń z tego zakresu.
6. Na rysunku planu ustaleniem są:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne i wydzielenia wewnętrzne);
  - 2) oznaczenia terenów elementarnych i wydzielen wewnętrznych;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice obszaru objętego Systemem Zieleni Miejskiej;
  - 6) obszar proponowanego rezerwatu przyrody „Zaleskie Łęgi”;
  - 7) obszar proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”;
  - 8) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 9) granice strefy B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
  - 10) zabytki chronione planem, kwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków;
  - 11) zabytki chronione planem, obiekty/obszary w ewidencji zabytków;
  - 12) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej;
  - 13) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;
  - 14) tereny komunikacji drogowej i urządzeń komunikacyjnych, w tym obszary, w granicach których sytuuje się pętle tramwajowo - autobusowe;
  - 15) schron na potrzeby ochrony ludności;
  - 16) ukrycie na potrzeby ochrony ludności;
  - 17) orientacyjny przebieg projektowanych sieci wodociągowych;
  - 18) orientacyjny przebieg projektowanych sieci gazowych średniego ciśnienia;
  - 19) istniejąca magistrala ciepła do zachowania;
  - 20) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV z zasięgiem oddziaływania;
  - 21) orientacyjny przebieg planowanych linii kablowych i napowietrznych 110 kV;

- 22) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV;  
 23) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4 kV;  
 24) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji sanitarnej;  
 25) projektowane przepompownie ścieków sanitarnych (lokalizacje orientacyjne);  
 26) orientacyjny przebieg projektowanego rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;  
 27) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji deszczowej;  
 28) orientacyjny przebieg projektowanego rurociągu tłocznego wód deszczowych;
7. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Granice obszaru portu morskiego, oznaczone w planie, są aktualne na dzień uchwalenia planu, przebieg granic regulują przepisy odrębne.
8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 254,74 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.
9. W obszarze planu występuje morska droga wodna. Parametry klasyfikacyjne morskich dróg wodnych określają przepisy odrębne.
10. W obszarze planu występuje droga wodna żeglugi śródlądowej. Parametry klasyfikacyjne śródlądowych dróg wodnych określają przepisy odrębne.
11. Teren zamknięty o powierzchni 220,4 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „IS”, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.

**§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:**

Lp.	Hasło	Definicja
1)	<b>alternacja kondygnacji</b>	zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji tej samej kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
2)	<b>bogaty program zieleni</b>	róznicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
3)	<b>dachy przestrzenne</b>	różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 25°; za formę dachu przestrzennego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
4)	<b>dach wysoki</b>	dach, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 33°; za formę dachu wysokiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 33°;
5)	<b>dostęp ogólny (dostępność ogólna)</b>	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
6)	<b>dostęp publiczny</b>	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi, tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
7)	<b>nabrzeże naturalne</b>	forma nabrzeża, także jego umocnienia, umożliwiające wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; w szczególnych przypadkach długość nabrzeża naturalnego określa się w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
8)	<b>inżynierskie urządzenia sieciowe</b>	urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; w szczególności: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
9)	<b>kompozycja obiektu</b>	układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
10)	<b>Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”</b>	lasy, na których prowadzona jest wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna oparta na integracji celów trwałej gospodarki leśnej i aktywnej ochrony przyrody;

11)	<b>niepożądane gatunki roślin</b>	a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zieleni zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Zwarte drzewostany tych gatunków należy przebudowywać. Do gatunków niepożądanych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna, klon jesionolistny, robinia akacja, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków niepożądanych należą: barszcz montegazzego i sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
12)	<b>nieprzekraczalna linia zabudowy</b>	linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; część kubaturowa (zamknięta) budynku nie może przekraczać linii zabudowy;
13)	<b>obowiązująca linia zabudowy</b>	linia wyznaczająca położenie lica podstawowej bryły budynku; szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
14)	<b>powierzchnia zabudowy</b>	obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: a) obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo b) obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie 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, powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany, itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
15)	<b>przestrzeń publiczna</b>	teren otwarty (niezabudowany), objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym, o funkcjach komunikacyjnych lub rekreacyjnych, umożliwiający spontaniczną lub zorganizowaną aktywność obywateli: indywidualną i zbiorową;
16)	<b>reklama wbudowana</b>	miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym, stanowiąca wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, jeżeli stanowi element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m <sup>2</sup> ;
17)	<b>reklama wolno stojąca</b>	samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
18)	<b>rewitalizacja</b>	wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, w zdegradowanych częściach miasta, w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze: materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
19)	<b>stłup ogłoszeniowy tradycyjny</b>	nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
20)	<b>System Zieleni Miejskiej</b>	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; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: odpowiednio duży udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
21)	<b>wartościowy drzewostan</b>	pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech: a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane), b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe, c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: - powyżej 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, wierzba, - powyżej 100 cm: brzoza, choina, dąb, dąb szypka, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu

		jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk, - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik; d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych.” Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuła i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
22)	<b>zamknięcie kompozycyjne</b>	ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką;
23)	<b>zielen izolacyjna</b>	pas zwartej zieleni wysokiej i niskiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielającej funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
24)	<b>zielen naturalna</b>	istniejąca zielen wysoka i niska utrzymywana w stanie aktualnie istniejącym z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
25)	<b>zielen urządzona</b>	zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną całość przestrzenną.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla obszaru planu

### § 6. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Na obszarze planu ustala się funkcję wiodącą - port morski i śródlądowy, powiązany z głównym korytarzem komunikacyjnym miasta obudowanym usługami, z sąsiedztwem obszarów nadwodnych i wodnych, z których część posiada wartości przyrodniczo – krajobrazowe objęte ochroną. Na obszarze planu obok funkcji portowych dopuszcza się rozwój funkcji stoczniowych.
- 2) Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja komunalna jak i prywatna, są m.in.: budowa lub przebudowa układu komunikacyjnego wraz z przeprawami mostowymi, budowa lub przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa lub modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających.
- 3) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

### 2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością  $\pm 0,5m$ .
- 2) Najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.
- 3) Lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. wiaty przystankowe, kioskowiaty, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji: szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych. Zakaz lokalizowania kiosków wolno stojących.
- 4) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków mieszkalnych, biurowych i usług publicznych od strony ulicy Gdańskiej. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku.
- 5) Na terenach komunikacyjnych, w rejonach ruchu pieszego, zakaz lokalizacji reklam wolnostojących nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.
- 6) Zakazuje się montażu reklam na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 7.

- 7) Dopuszcza się reklamy wbudowane, o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, w sposób nie przesłaniający kompozycji i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą: logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności, w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona.
- 8) Zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych oraz reklam na obiektach usytuowanych przy brzegach śródlądowych dróg wodnych, obiektach mostowych, wiaduktach i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne ulicy Gdańskiej.
- 9) Zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach i ogrodzeniach, w trakcie prowadzonych robót budowlanych.
- 10) Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
- 11) Dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów - do 1,3 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp.
- 12) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości.
- 13) Zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV.
- 14) Niezależnie od ograniczeń wysokościowych wynikających z pkt 15 ustaleń planu, wszystkie obiekty o wysokości od 100,00 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze.
- 15) Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia dopuszczalnej wysokości: budynków, budowli, urządzeń i obiektów technologicznych, w tym urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach, z uwzględnieniem tzw. obiektów trudno dostrzegalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 16) Wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z wód morskich wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających. Ustalenie dotyczy także oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy.
- 17) Regulacje i zmiany linii nabrzeża, budowa obiektów na wodach morskich wymagają stosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy dla wód morskich nie są ustaleniami planu.
- 18) W obszarze wód śródlądowych, w granicach rzek Parnicy, Regalicy (Odry Wschodniej) wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów. Na ww. rzekach wraz z ich odgałęzieniami dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:
  - a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,
  - b) utrzymaniem międzywala,
  - c) budową, przebudową, remontem urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, m.in. bulwarów, nabrzeży, dalb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków lub wody do cieków,
  - d) ubezpieczeniem brzegów.

### **3. Zasady parcelacji:**

- 1) Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,

- b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2) Dopuszcza się dzielenie lub łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu lub poprawy warunków zagospodarowania.
  - 3) Przebieg linii podziałów dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **4. Ochrona środowiska i przyrody:**

- 1) a) Część terenu objętego planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH32003; planowane przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000, realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu wynikającym z przepisów odrębnych.
  - b) Dopuszcza się funkcjonowanie, remonty, niezbędną rozbudowę, przebudowę istniejącego legalnie zainwestowania terenu, jak np.: drogi główne, drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi wodne i przystanie żeglugi śródlądowej, istniejące składowisko elektrociepłowni i inne, w dostosowaniu do zmieniających się wymagań społecznych, gospodarczych lub cywilizacyjnych, jak: parametry techniczno - eksploatacyjne wynikające z najlepszej dostępnej techniki (BAT), parametry wynikające z klasy drogi, bezpieczeństwo ruchu, itp.
  - c) Powyższe ustalenia nie dotyczą linii kolejowych położonych w terenach zamkniętych, na mocy przepisów odrębnych, gdzie tereny zamknięte nie podlegają kompetencjom planistycznym, oraz innych terenów lub działań wyłączonych z planowania na mocy przepisów odrębnych.
- 2) Część terenu objętego planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w Zespole Przyrodniczo - Krajobrazowym „Zaleskie Łęgi”, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
- 3) Na obszarze objętym planem występują tereny proponowane do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody:
  - a) „Zaleskie Łęgi” – Rezerwat Przyrody,
  - b) „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów” – Zespół Przyrodniczo - Krajobrazowy.
- 4) Część terenu objętego planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w obszarze otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w której obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze, historyczne, kulturowe i walory krajobrazowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) na działkach zabudowanych, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, dopuszcza się jego pomniejszenie w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu - nie większe niż o 5 % powierzchni działki,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, wraz z niezbędnymi obiektami inżynierskimi o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się kanalizacji otwartych, naturalnych cieków wodnych,
  - e) dopuszcza się na lokalizację nowych i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń,
  - f) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 6) Zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem. Istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków



niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

- 7) W nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, typowe dla danego miejsca.
- 8) Zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy, za wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych.
- 9) Na terenach zieleni leśnej gospodarka leśna zgodna z planem urządzenia lasu.
- 10) Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
- 11) Wszelkie uciążliwości wynikające z eksploatacji zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zamykać się w granicach działki przynależnej. Ochrona przed hałasem winna być realizowana środkami technicznymi, bez konieczności stosowania ekranów akustycznych, w szczególności w strefie ochrony ekspozycji E.
- 12) Składowanie materiałów sypkich oraz prowadzenie prac polegających na obróbce powierzchniowej, cięciu, spawaniu materiałów, itp. należy wykonywać w odpowiednich warunkach, m.in. użytkować hale przemysłowe, stosować ogrodzenia placów składowych, plandeki, zadaszenia składowisk, itp.
- 13) Rozwiązania techniczne zabudowy winny uwzględniać szczególne warunki geologiczno – inżynierskie.
- 14) W obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy o charakterze stałym i nowego zagospodarowania terenu, obowiązuje:
  - a) podwyższenie poziomu terenu zabudowy, dróg, parkingów, placów składowych, nabrzeży i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych – najniższą rzędną terenów zabudowy i komunikacji podano w ustaleniach szczegółowych,
  - b) projektowanie konstrukcji obiektów inżynierskich, w sposób minimalizujący utratę stateczności w przypadku powodzi,
  - c) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV).
- 15) Na całym obszarze planu zaleca się retencję wód opadowych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, zastosowanie retencji wód opadowych i po ich oczyszczeniu wykorzystanie do celów gospodarczych lub zrzut do rzeki.
- 16) Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonych na rysunku planu, wykorzystywanych pod inwestycje budowlane, planuje się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych, usuwanych bądź przemieszczanych, w związku z realizacją inwestycji oraz innych dopuszczonych materiałów.

## **5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane na rysunku planu:
  - a) granice strefy B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) strefą E ochrony ekspozycji objęto cały obszar planu.
- 2) Strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania, w zagospodarowaniu terenów w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych, ochronę fizjonomii struktury przestrzennej doliny. W strefie E istotne jest utrzymanie widoków występujących poprzez wyspy: Grodzka, Łasztownia i obszar portu, z przestrzeni publicznych: z tarasów Nowego i Starego Miasta, Wałów Chrobrego, terenów komunikacyjnych Międzyodrza, prawobrzeża i akwenów żeglownych.

Ochronie podlegają:

- a) dalekie widoki przez sylwetę planowanej zabudowy,
  - b) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, nabrzeży, placów, tarasów widokowych i przestrzeni zieleni urządzonej oraz mostów, estakad i szlaków wodnych, na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty kulturowe i krajobrazowe,
  - c) widoki z punktów widokowych na panoramę miasta,
  - d) przedpole i tło widoku na wyspy.
- 3) Ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, chronionych planem, objętych ewidencją konserwatorską, w tym obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu.
- 4) Ustala się ochronę obiektu, stanowiącego dobro kultury współczesnej, w zakresie ustalonym w ustaleniach szczegółowych i oznaczonego na rysunku planu.

## 6. Komunikacja:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta.
- 2) Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice:
  - a) S.M.7073.KD.G, S.M.7074.KD.G, S.M.7075.KD.G, S.M.7080.KD.GP – powiązanie z lewobrzeżną i prawobrzeżną częścią Szczecina i powiązanie portu morskiego z zewnętrznym układem drogowym miasta (kierunek: Gdańsk, Świnoujście, Gryfino, Stargard Szczeciński); ulica w ciągu drogi krajowej nr 10,
  - b) S.M.7076.KD.G, S.M.7077.KD.G, S.M.7078.KD.Z, S.M.7079.KD.Z – powiązanie części portu i obszarów produkcyjno - usługowych usytuowanych na północ od ul. Gdańskiej z główną osią komunikacyjną miasta i poprzez planowaną na międzyodrzę Trasę Nowogdańską, powiązanie obszaru planu z autostradą A6 i przedłużeniem obwodnicy śródmieścia.
- 3) Realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych, wywołanych realizacją przedsięwzięcia. Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	nie mniej niż 1
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
3.	Hotele pracownicze	10 łóżek	nie mniej niż 3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	nie mniej niż 5
5.	Motele	1 pokój	nie mniej niż 1
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	nie mniej niż 1
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno-handlowej	nie mniej niż 1
8.	Gastronomia	10 miejsc konsump.	nie mniej niż 3
9.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 3
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	nie mniej niż 1
11.	Domy parafialne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
12.	Place składowe, hurtownie, magazyny	2 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
13.	Zajezdnia autobusowa	3 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
14.	Zakłady produkcyjne, sortownia odpadów	5 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
15.	Rzemiosło	5 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
17.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
18.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
19.	Salę konferencyjne	5 użytkowników	nie mniej niż 1

20.	Przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	nie mniej niż 1
21.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
22.	Obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	nie mniej niż 1
23.	Ogrody działkowe	3 ogrody	nie mniej niż 1

\* 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

- 4) Realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.
- 5) W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.
- 6) Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne		nie określa się
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami		nie określa się
3.	Hotele pracownicze	10 łóżek	nie mniej niż 2,5
4.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	nie mniej niż 2
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	nie mniej niż 3
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno-handlowej	nie mniej niż 0,5
8.	Gastronomia		nie określa się
9.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1,5
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.		nie określa się
11.	Domy parafialne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1
12.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
13.	Zajezdnia autobusowa	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
14.	Zakłady produkcyjne, sortownia odpadów	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
15.	Rzemiosło	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych		nie określa się
17.	Stacje paliw		nie określa się
18.	Myjnie samochodowe		nie określa się
19.	Salony konferencyjne		nie określa się
20.	Przystań żeglarska		nie określa się
21.	Usługi różne		nie określa się
22.	Obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1
23.	Ogrody działkowe		nie określa się

\* 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

- 7) 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, natomiast końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.
- 8) Wymogi określone w pkt 3 i 4 nie obowiązują:
  - a) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), itp. wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, itp.) i ekspozycjami plenerowymi,
  - c) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 9) Przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

- 10) Oprócz przebiegów ścieżek rowerowych, wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się również prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.
- 11) Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w formie ciągów pieszo rowerowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 12) Dopuszcza się dostęp drogą wodną do terenów elementarnych znajdujących się w obszarze planu.

## **7. Infrastruktura techniczna:**

- 1) Linie rozgraniczające ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, placów publicznych, ścieżek rowerowych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.
- 2) Drogi wewnętrzne, wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, obsługującego dany teren elementarny.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu.
- 5) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Eskadrowa, Gdańska.
- 6) 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 dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 7) Odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i dalej do systemu kanalizacyjnego Międzyodrza.
- 8) Odprowadzanie wód opadowych, z preferencją dla retencjonowania tych wód i ich wykorzystania gospodarczego, oraz wód chłodniczych i technologicznych, istniejącą lub projektowaną kanalizacją deszczową, poprzez istniejące lub projektowane urządzenia podczyszczające wyposażone w separatory substancji ropopochodnych, do rzeki: Odry, Regalicy, Parnicy, Duńczycy, Regaliczki lub kanałów portowych, lub bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.
- 9) Odprowadzenie ścieków i wód zaolejonych ze statków, wydzieloną kanalizacją z urządzeniami przyłączeniowymi na nabrzeżu lub poprzez jednostki pływające i transport drogowy do oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”. Dopuszcza się przekazywanie innych odpadów olejowych odbieranych ze statków do instalacji innych niż „Ostrów Grabowski”.
- 10) Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych. W zakresie sieci: kanalizacyjnej (zbiorniki bezodpływowe) i wodociągowej obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych.
- 11) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej, średniego ciśnienia, zasilanej z istniejących lub projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci gazowych średniego ciśnienia, w ulicach: Eskadrowa, Gdańska.
- 12) Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej zasilanej z istniejącej lub projektowanej magistrali ciepłej oraz poprzez lokalne źródła ciepła, w tym także wykorzystujące energię ze źródeł odnawialnych.
- 13) Dopuszcza się jako dodatkowe zaopatrzenie w ciepło, indywidualne instalacje uzyskania energii ze źródeł odnawialnych, spełniających warunki ochrony środowiska.
- 14) Zakazuje się instalowania nowych lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe, w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

- 15) Zasilanie w energię elektryczną, z istniejących lub projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV, poprzez istniejące lub projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV na okres realizacji inwestycji.
- 16) W obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, oznaczone na rysunku planu, wraz z zasięgiem ich potencjalnego oddziaływania.
- 17) Obsługa telekomunikacyjna, z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych i napowietrznych wraz z kanalizacją teletechniczną, wspólną dla wszystkich operatorów.
- 18) Dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej, jako wspólnych urządzeń dla wszystkich operatorów, urządzeń elektroenergetycznych i urządzeń radiowych nadawczo - odbiorczych na całym obszarze planu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 19) Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, w pomieszczeniach, lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić selektywną zbiórkę odpadów.
- 20) W terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej, i na części terenów przylegających do korytarzy infrastruktury technicznej, do linii zabudowy, dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, obsługujących ustalone w planie funkcje.
- 21) Nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie to nie dotyczy wymienionych w ustaleniach szczegółowych linii 110 kV.
- 22) Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.
- 23) Dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych.
- 24) Na obszarze planu dopuszcza się wariantowo, dwie nowe lokalizacje instalacji do przekształcania, unieszkodliwiania lub odzysku odpadów komunalnych z funkcjami towarzyszącymi, co oznacza, że rozpoczęcie realizacji ww. inwestycji na jednym ze wskazanych terenów, wyklucza możliwość budowy analogicznej instalacji na drugim terenie wskazanym w planie, gdzie ustalenia szczegółowe w tym zakresie tracą moc.
- 25) Na całym obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.
- 26) Część obszaru planu objęta jest strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „Zdroje”. Na terenie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z decyzją Wojewody Szczecińskiego z dnia 12.04.1994 r., znak: OSB - 9/6226/2/94 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 12, poz. 208).

#### **8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:**

- 1) Obowiązuje utrzymanie istniejących urządzeń i budowli ochronnych wskazanych na terenach elementarnych i oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronów z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**