

**UCHWAŁA NR XXXIII/951/13  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 9 września 2013 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2” 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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/325/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port ” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn Port 2”, po stwierdzeniu zgodności ze 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 „Stołczyn Port 2” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 348,2 ha ograniczony:

- 1) od północy - południowym brzegiem Basenu Papierni,
- 2) od wschodu – wschodnim nabrzeżem rzeki Odry z wyspą Ostrów Żurawi i brzegiem zachodnim Kanału Skolwińskiego, wzdłuż granicy portu morskiego,
- 3) od południa – ul. Lipową,
- 4) od zachodu – ul. Ceglówka i Nad Odrą.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1 000, zwany dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, ogrody działkowe, zieleń naturalna i leśna oraz wody powierzchniowe.

**§ 3. 1.** Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania 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, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) T - litera oznaczająca osiedle Stołczyn;

- 3) 9 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następuje liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol terenu oznaczający:
- a) U - usługi,
  - b) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,
  - c) PU - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług; dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; 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;
  - d) PUw - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; 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;
  - e) PUw,OS - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, z dopuszczeniem stacji przeładunkowej odpadów, funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; 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;
  - f) ZL - zieleń leśna;
  - g) ZN - zieleń naturalna;
  - h) ZD – ogrody działkowe;
  - i) KD.Z - droga publiczna - ulica zbiorcza;
  - j) KD.L - droga publiczna - ulica lokalna;
  - k) KD.D - droga publiczna - ulica dojazdowa;
  - l) KDW - droga wewnętrzna;
  - m) KS – teren wydzielony parkingu dla samochodów ciężarowych;
  - n) KSP – teren wydzielony stacji paliw z dopuszczeniem usług towarzyszących;
  - o) KKS – tereny komunikacji szynowej;
  - p) E - elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;
  - q) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;
  - r) GE - stacja redukcyjno - pomiarowa gazu;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych, oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:

- a) KPJ - ciąg pieszo jezdny;
- b) KKS – tereny komunikacji szynowej.

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) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 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 wydzielania 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 planowanego Użytku Ekologicznego „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”;
- 7) obszar planowanego rezerwatu przyrody "Dębina i Czarnołęka";
- 8) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 9) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 10) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 11) obiekty w gminnej ewidencji zabytków - zabytki chronione planem;
- 12) tereny komunikacji drogowej i urządzeń komunikacyjnych;
- 13) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;
- 14) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 15) usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności;
- 16) projektowane studnie awaryjne (lokalizacje orientacyjne);
- 17) projektowane przepompownie ścieków sanitarnych (lokalizacje orientacyjne);
- 18) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynierskich: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, kanalizacji sanitarnej,

kanalizacji deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych oraz projektowane pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich.

7. W obszarze planu, część terenu o powierzchni 202,26 ha (z wodami powierzchniowymi) położona jest w granicach portu morskiego, oznaczonego na rysunku planu, granice są aktualne na dzień uchwalenia planu, przebieg granic regulują przepisy odrębne.

8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 138,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu. Sposób zagospodarowania morskich wód wewnętrznych określa się na podstawie przepisów odrębnych.

9. W obszarze planu występuje morska droga wodna. Parametry klasyfikacyjne morskich dróg wodnych określają przepisy odrębne.

10. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku 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>	zróżnicowana 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>dach przestrzenny</b>	różne formy dachów, o co najmniej o jednej lub 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>dostęp ogólny (dostępność ogólna)</b>	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
5)	<b>dostęp publiczny</b>	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;
6)	<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;
7)	<b>inżynierskie urządzenia sieciowe</b>	urządzenia techniczne współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; w szczególności: stacje transformatorowe SN/nn, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
8)	<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;
9)	<b>kompozycja zespołu zabudowy</b>	charakterystyczny układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach na określonym obszarze; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce i względem siebie, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp.;
10)	<b>mieszkanie</b>	pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z prawidłowym

	<b>funkcyjne</b>	funkcjonowaniem terenu lub obiektu, zlokalizowane na terenie lub w obiekcie niemieszkalnym; mieszkanie funkcyjne nie jest elementem funkcji chronionych, do których zaliczane jest mieszkalnictwo;
11)	<b>niepożądane gatunki roślin</b>	a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zieleni; zwarte drzewostany tych gatunków należy przebudowywać; do gatunków niepożądanych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna, klon jesionolistny, robinia akacja, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane; do gatunków niepożądanych należą: barszcz montegazzego i sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
12)	<b>nieprzekraczalna linia zabudowy</b>	linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
13)	<b>obowiązująca linia zabudowy</b>	linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
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 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, stanowiące 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>	należy przez to rozumieć 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>sezonowe usługi</b>	forma zagospodarowania tymczasowego, dostosowana do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
20)	<b>słup 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.;
21)	<b>studnia awaryjna</b>	studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
22)	<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;
23)	<b>ścieżka rowerowa</b>	wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
24)	<b>trasa rowerowa</b>	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;
25)	<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, daglezja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk, - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarzab, 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, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawu i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
26)	<b>zabudowa obrzeżna</b>	zabudowa zlokalizowana wzdłuż granicy działki (kwartału) na linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy lub do niej równoległą, jako styczna (zwarta) lub wolno stojąca, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
27)	<b>zamknięcie kompozycyjne</b>	ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
28)	<b>zieleń naturalna</b>	istniejąca zieleń wysoka i niska utrzymywana w stanie aktualnie istniejącym, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla obszaru planu

#### § 6. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, ogrody działkowe, zieleń naturalna i leśna oraz wody powierzchniowe; na przybrzeżnych obszarach kontynuuje się funkcje portowe oraz dopuszcza się prowadzenie działalności stoczniowej;
- 2) cały obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja publiczna jak i prywatna, są m.in.: budowa lub przebudowa układu komunikacyjnego, budowa lub przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni

publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa lub przebudowa nabrzeży dla jednostek pływających;

- 3) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów na cele zgodne z planem dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):
  - a) utrzymanie zagospodarowania i sposobu użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, z możliwością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, przebudowy, bez prawa rozbudowy,
  - b) lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe na cele składowe, magazynowe i handlowe (nie dotyczy kiosków handlowych), zaplecza budowlano – transportowe, obsługę transportu, w tym wodnego i sportów wodnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zabudowie o funkcji usługowej, produkcyjnej dopuszcza się mieszkania funkcyjne;
- 3) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla ruchu: kołowego, rowerowego i pieszego oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 5) wiaty i kioskowiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 6) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków mieszkalnych, biurowych i usług publicznych od strony ulic i placów; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych - ustalenie nie obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: PUw, KS, KSP, KKS;
- 7) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych; oraz reklam na obiektach usytuowanych przy brzegach Odry widocznych z toru wodnego;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, 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: przedsiónek, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) Parametry określone w planie, jako:

- a) wysokość zabudowy mierzy się od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do gzymsu wieńczącego lub do najwyższego punktu przekrycia (z wyłączeniem obiektów technicznych, takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w przypadku terenów elementarnych, dla których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowej zabudowy, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów, naturalną warstwę stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 0,5 m;
- b) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 14) niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi;
- 15) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, oznaczonym na rysunku planu, inne niż elementy oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 16) regulacje i zmiany brzegu, budowa obiektów na wodach morskich wymagają stosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy dla wód morskich nie są ustaleniami planu;
- 17) w przypadku inwestycji związanych z budową, pogłębianiem i utrzymaniem toru wodnego obowiązuje uwzględnienie wytycznych ochrony obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018; planowane przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 18) po zakończeniu realizacji niezbędnych umocnień brzegów wzdłuż toru wodnego obowiązuje zagospodarowanie nabrzeży w sposób umożliwiający ponowny swobodny rozwój roślinności i zwierząt;
- 19) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew i krzewów, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 20) ograniczenia wielkości działek budowlanych nie dotyczą wydzielen pod budynki, budowle i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

### **3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

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

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, teren położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz w sąsiedztwie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018; planowane przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;



- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) zakaz kanalizacji otwartych, naturalnych cieków wodnych,
  - d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynierskich, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk przeladunkowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń,
  - e) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy usług sezonowych;
- 3) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w Zespole Przyrodniczo - Krajobrazowym „Dębina”, w którym obowiązują rygory ochrony wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem występują tereny proponowane do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody, są to: proponowany rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”, oraz proponowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”; wymogi ochrony ww. obszarów wynikające ze stwierdzonych wartości przyrodniczych są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem: cięć sanitarnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową: ulic, obiektów budowlanych, sieci inżynierskich oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych i na terenach zieleni leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 7) 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;
- 8) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla warunków siedliskowych terenu objętego nasadzeniami, na którym występują;
- 9) w modernizowanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochronę przed hałasem realizuje się m.in. przy pomocy środków technicznych, z ograniczeniem stosowania ekranów akustycznych i wyłączeniem ich stosowania w strefach ochrony ekspozycji E;
- 10) uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu, prowadzonej działalności gospodarczej, eksploatacji instalacji oraz parametrów zabudowy nie powinny powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy trwale związanej z gruntem i nowego zagospodarowania terenu, obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego; technologię zabezpieczeń przeciwpowodziowych należy dobrać na etapie projektu budowlanego w sposób nie kolidujący z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem i zabudową terenów, zgodnym z planem;
  - a) jako jedną z form zabezpieczeń przeciwpowodziowych terenu dopuszcza się złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów, mas ziemnych lub innych materiałów dopuszczonych,

- b) dopuszcza się na terenach, wskazanych na rysunku planu jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi, podwyższenie poziomu terenu pod budowę dróg, parkingów, nabrzeży, placów składowych i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych - minimum 0,15 m ponad poziom 1,17 m n.p.m. chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) projektowanie konstrukcji obiektów inżynierskich, w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
  - d) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 12) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem występowania zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, wznoszenie budynków w zasięgu występowania zagrożeń i uciążliwości, dopuszcza się, jeżeli w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zapewnione jest zmniejszenie tych uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach;
- 13) składowanie materiałów lub surowców 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.;
- 14) na całym obszarze planu zaleca się retencję wód opadowych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i po ich oczyszczeniu wykorzystanie do celów gospodarczych lub zrzut do rzeki;
- 15) dopuszczenie składowania urobku z pogłębiania akwenów, dotyczy mas ziemnych nie zaliczanych do odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych:
- a) granice strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,
  - b) strefą E ochrony ekspozycji obejmuje się cały obszar planu,
  - c) granice strefy VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku 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 wzbogacających strukturę przestrzenną doliny.
- W strefie E istotne jest utrzymanie powiązań widokowych występujących z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża i szlaku wodnego.
- Ochronie podlegają:
- a) dalekie widoki rozlewiska Odry przez sylwetę zabudowy,
  - b) widoki ze szlaku wodnego na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, oraz dominanty krajobrazowe,
  - c) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów i przestrzeni zieleni urządzonej, na zabytki i wartościowe: zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe;
- 3) wymogi ochrony wynikające z ustalonych stref ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, m.in. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

4) ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, objętych ewidencją konserwatorską, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu;

5) w przypadku losowej lub ustalonej w planie konieczności rozbiórki obiektu obowiązuje sporządzenie jego inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie organowi ds. ochrony zabytków.

#### 6. Komunikacja:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice zbiorcze oznaczone w planie: P.T.9021.KD.Z i P.T.9022.KD.Z;

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 i rowerów, 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 minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

**Tabela 1**

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
4.	Motele	1 pokój	1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno - handl.	2
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	2
9.	Biura, urzędy, banki	100m <sup>2</sup> pow. użytk.*	2
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
11.	Domy parafialne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1
12.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	20 + min. 4 m.p dla autokarów
13.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
14.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
15.	Place składowe, hurtownie, magazyny	5 zatrudnionych	2
16.	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych **	20
17.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych	1
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
19.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
20.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2

21.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	2
22.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	2
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	2
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
25.	Salę konferencyjne	5 użytkowników	1
26.	Przystanie jachtowe	1 stanowisko dla jednostki	1
27.	Małe przystanie pasażerskie	50 pasażerów jednocześnie	10
28.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników jednocześnie	1
29.	Domy kultury	20 użytkowników jednocześnie	1
30.	Ogrody działkowe	3 ogrody	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

**Tabela 2**

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	nie określa się	
3.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	2
4.	Motele	1 pokój	0,5
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	3
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	1
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,5
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	0,5
9.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	0,3
11.	Domy parafialne	nie określa się	
12.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	0,5
13.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	100 studentów	5
14.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	0,2
15.	Place składowe, hurtownie, magazyny	100 zatrudnionych **	2
16.	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych **	5
17.	Rzemiosło usługowe	100 zatrudnionych**	5
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	
20.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	
21.	Hale sportowe, boiska	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1

	(bez miejsc dla widzów)		
22.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni dla korzystających	1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	0,6
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
25.	Sale konferencyjne	100 miejsc	1
26.	Przystanie jachtowe	nie określa się	
27.	Małe przystanie pasażerskie	50 pasażerów jednocześnie	10
28.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	100 użytkowników jednocześnie	10
29.	Domy kultury	100 m <sup>2</sup>	0,5
30.	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

- 4) 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;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego - także tymczasowego - wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym, np. letnie ogródki gastronomiczne, bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w § 6 ust. 6 pkt 3;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych są zwolnione z wymogów lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w § 6 ust. 6 pkt 3 nie obowiązują w przypadku braku takiego wymogu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) 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;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych, 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 trasy rowerowe w granicach terenów dróg, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### **7. Infrastruktura techniczna:**

- 1) linie rozgraniczające: ulic, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 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 do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci i magistrali wodociągowej w ulicach: Nad Odrą, Kolejowej, Fabrycznej, Łowieckiej, Morskiej oraz terenie elementarnym P.T.9022.KD.Z;
- 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 istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Nad Odrą, Kolejowej, Fabrycznej, Łowieckiej, Morskiej, poprzez istniejące i projektowane przepompownie ścieków sanitarnych;
- 8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków; w przypadku: budowy zbiorników bezodpływowych lub indywidualnego zaopatrzenia w wodę obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych;
- 9) odprowadzanie wód opadowych, z preferencją dla retencjonowania tych wód i ich wykorzystania gospodarczego, do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, ze zrzutem, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, do rzeki Odry;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn ;
- 14) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN zasilana istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną WN – do likwidacji;
- 15) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji;
- 16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach w pomieszczeniach lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić ich selektywną zbiórkę;

- 19) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów wytwarzanych przez podmioty publiczne i prywatne w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;
- 20) 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, sieć ciepła 2x40 mm;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; wskazanie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 22) nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 23) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 24) na całym obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji;
- 25) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną;
- 26) istniejące rowy melioracyjne do utrzymania, z dopuszczeniem skanalizowania po trasie lub trasie zbliżonej w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

### **Rozdział 3.**

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