

**UCHWAŁA NR VII/100/15
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 21 kwietnia 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie**

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/1162/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 217 ha, ograniczony:

- 1) od północy – granicą poprowadzoną południowym brzegiem kanału przy oczyszczalni ścieków i przez rzekę Odra Zachodnia;
- 2) od wschodu – granicą poprowadzoną na rzece Odra Zachodnia;
- 3) od południa – południową stroną ulicy Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) wraz z mostem Pomorzan;
- 4) od zachodu – zachodnią stroną ulicy Szczawiowej i zachodnią stroną ulicy Tama Pomorzańska.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

lp.	numer terenu elementarnego	powierzchnia terenu elementarnego	lp.	numer terenu elementarnego	powierzchnia terenu elementarnego
1.	Z.N.2001.USw	- pow. 2,43 ha	17.	Z.N.2017.U	- pow. 0,70 ha
2.	Z.N.2002.USw	- pow. 1,28 ha	18.	Z.N.2018.KD.D	- pow. 0,49 ha
3.	Z.N.2003.U,P	- pow. 7,47 ha	19.	Z.N.2019.ZP	- pow. 0,30 ha
4.	Z.N.2004.P,U	- pow. 36,01 ha	20.	Z.N.2020.P	- pow. 25,10 ha
5.	Z.N.2005.KN	- pow. 12,89 ha	21.	Z.N.2021.WS	- pow. 28,04 ha
6.	Z.N.2006.ZN	- pow. 1,59 ha	22.	Z.N.2022.WS	- pow. 2,33 ha
7.	Z.N.2007.ZN	- pow. 15,95 ha	23.	Z.N.2023.WS	- pow. 1,98 ha
8.	Z.N.2008.USw	- pow. 1,05 ha	24.	Z.N.2024.KD.G	- pow. 4,34 ha
9.	Z.N.2009.U	- pow. 1,26 ha	25.	Z.N.2025.KD.D	- pow. 0,40 ha
10.	Z.N.2010.U	- pow. 3,54 ha	26.	Z.N.2026.KD.L	- pow. 0,33 ha
11.	Z.N.2011.U	- pow. 1,65 ha	27.	Z.N.2027.KD.L	- pow. 1,05 ha
12.	Z.N.2012.ZP	- pow. 31,98 ha	28.	Z.N.2028.KD.D	- pow. 1,16 ha

13.	Z.N.2013.USw	- pow. 3,20 ha	29.	Z.N.2029.KD.L	- pow. 1,14 ha
14.	Z.N.2014.ZN	- pow. 14,19 ha	30.	Z.N.2030.KD.D	- pow. 0,53 ha
15.	Z.N.2015.KD.G	- pow. 10,21 ha	31.	Z.N.2031.KK	- pow. 6,37 ha
16.	Z.N.2016.KM	- pow. 0,92 ha			

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania na terenach: produkcyjnych, w tym produkcji energii, składów i magazynów, gospodarki odpadami, usług, sportu i rekreacji, w tym sportu i rekreacji z dostępem do akwenów żeglownych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz komunikacji.

§ 3. 1. Rysunek planu, w skali 1 : 1 000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012r.), 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 wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Pomorzany;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) KK - teren komunikacji kolejowej,
 - b) KD.G – teren dróg publicznych: ulica główna,
 - c) KD.L – teren dróg publicznych: ulica lokalna,
 - d) KD.D – teren dróg publicznych: ulica dojazdowa,
 - e) KM – teren pętli autobusowej,
 - f) KN – teren oczyszczalni ścieków,
 - g) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) U – teren zabudowy usługowej,
 - i) USw – teren sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych,

j) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

k) ZN – teren zieleni naturalnej,

l) ZP – teren zieleni urządzonej;

6) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.KDW, 1.ZP.

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

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynieryjne.

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

6. Przebieg linii podziałów dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi z zakresu: opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji) oraz edukacji zawodowej;

2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

3) **mieszkanie funkcyjne** mieszkanie poza obszarem funkcji chronionych, dopuszczone w obszarze i w powiązaniu z prowadzoną działalnością gospodarczą;

4) **nabrzeże naturalne** – nabrzeże nie umocnione lub umocnione: wykonane z wykorzystaniem materiałów i technologii oraz ukształtowane w sposób umożliwiający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegowej i przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;

5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico ściany frontowej budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

6) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych oraz ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 7) **reklama** – przekaz w dowolnej formie wizualnej zawierający informację lub wypowiedź, popularyzujący osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 8) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie umieszczone na obiekcie budowlanym stanowiące integralny element kompozycji elewacji; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 9) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 10) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające wyłącznie informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza, tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 12) **trasa rowerowa** –spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych przeznaczonych dla ruchu rowerowego obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 13) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząd dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 15) **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;
- 16) **załadowanie** – powiększenie powierzchni ładu o część akwenu;
- 17) **zieleń naturalna** – zieleń charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
- 18) **zieleń urządzona** - zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji;
- 19) **zieleń wysoka** – zadrzewienia osiagające wysokość powyżej 2 m.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa rozbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania oraz obsługę komunikacyjną;
- 4) w obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów funkcji chronionych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) lokalizacji targowisk oraz hurtowej sprzedaży produktów rolnych i żywych zwierząt,
 - d) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych,
 - e) lokalizacji obiektów produkcji, magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej; nie dotyczy obiektów, magazynów i składów technologicznie niezbędnych do funkcjonowania elektrowni (teren Z.N.2020.P) i oczyszczalni ścieków (teren Z.N.2005.KN),
 - f) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
 - g) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru objęta jest europejską siecią ekologiczną Natura 2000, obszarem specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” oraz należy do obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” wyznaczonego w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt; oznaczone na rysunku planu; obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) fragment południowej części obszaru planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”; na terenie otuliny ustala się ochronę korytarza ekologicznego poprzez tereny wód i zieleni naturalnej, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), oznaczonym na rysunku planu, w którym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % pow. działki budowlanej; nie dotyczy terenów dróg, terenów komunikacji kolejowej oraz parkingów,
 - b) na działkach zabudowanych, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jej pomniejszenie, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu, nie większe niż o 5 % biologicznie czynnej powierzchni działki,
 - c) zakazuje się kanalizacji i likwidacji otwartych, naturalnych cieków wodnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, nabrzeży oraz stanowisk postojowych związanych z funkcją użytkową terenów elementarnych;
- 4) w pasie brzegowym obowiązuje utrzymanie i ochrona komponentów krajobrazu rzecznej doliny Odry; ochronę krajobrazu przyrodniczego realizują ustalenia szczegółowe kompozycji, formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów elementarnych;
- 5) obowiązują nasadzenia, zgodnych z siedliskiem, gatunków rodzimych drzew i krzewów;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z budową lub przebudową ulic i dróg ustalonych w planie, obiektów budowlanych o charakterze stałym, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - c) wynikającej z ustaleń dotyczących zagrożenia powodzią,
 - d) wycinki niezbędnej dla utrzymania dróg wodnych;
- 7) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki Bukowej zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki w celu utrzymania brzegu i jego konserwacji;
- 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

- 9) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) obszar planu jest objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu Doliny Odry;
- 2) w strefie E ochrony ekspozycji krajobrazu Doliny Odry ochronie podlegają powiązania widokowe z przestrzeni publicznych, wód powierzchniowych oraz nabrzeży wysp Międzyodrza na sylwety zabytkowych zespołów (np. zespół budynków Elektrowni „Pomorzany”) i zabytki stanowiące dominanty przestrzenne (np. kościół pw. M.M. Kolbe), oraz panoramy na rozlewisko Odry:
 - a) z korony Wzgórza Hetmańskiego, poza obszarem planu,
 - b) z tarasów zespołu Elektrowni „Pomorzany”, poza obszarem planu,
 - c) z drogi kolejowej wzdłuż ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera);
- 3) wymogi ochrony krajobrazu wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu akwenu Odry realizowane są poprzez ustalenia szczegółowe planu: kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, anten, kominów oraz urządzeń i obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w terenach elementarnych, na których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowo projektowanej zabudowy oraz najniższego poziomu dojść na wysokości 1,7 m n.p.m. (obszary zagrożone powodzią) – naturalną warstwę stanowi rzędna ustalona planem;
- 5) ustala się rzędną najniższej kondygnacji nowo projektowanej zabudowy (nie dotyczy pomieszczeń technologicznych) oraz najniższego poziomu nowo projektowanego układu komunikacyjnego: 1,7 m n.p.m.;
- 6) dopuszcza się wysunięcie zabudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości nie mniejszej niż 4,5 m od poziomu otaczającego terenu. 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;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 9) wzdłuż dróg publicznych wygradzanie terenów z dopuszczeniem elementów pełnych nie wyższych niż 1,5 m;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach komunikacyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, kioskowiaty, itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje

ograniczeń dla komunikacji, kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych; kioski i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;

- 11) ustala się ochronę zabytku archeologicznego strefy ochrony konserwatorskiej W.III, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam na słupach oświetleniowych, za wyjątkiem tablic zawierających informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam na obiektach inżynierskich i urządzeniach inżynierskich oraz w pasach dzielących jezdnie;
- 14) dopuszcza się lokalizację reklam:
 - a) wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje obiektów,
 - b) wolno stojących, na terenie prowadzonej działalności,
 - c) wolno stojących, w formie pylonów, o parametrach jak w pkt 16,
 - d) wkomponowanych w wiaty i kioski przystankowe;
- 15) na terenie planu dopuszcza się lokalizację reklam, zawierających grafikę informacyjno - reklamową prowadzonej działalności, o powierzchni do 2 m² i proporcjach 2:1 lub 1:2;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam, o parametrach, jak w pkt 15, w postaci tablic panelowych na wolno stojących pylonach reklamowych o wysokości do 5 m i wymiarach podstawy: długość: do 2m, szerokość do 2m;
- 17) 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;
- 18) zakazuje się umieszczania reklam w pasie brzegowym do szerokości 100m;
- 19) w granicach planu oznaczono obszar zagrożony powodzią, rzędną najniższej kondygnacji dla nowo projektowanej zabudowy podano w pkt. 5; wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne lokalizowane na tych terenach warunkuje się zapewnieniem zabezpieczenia przed skutkami powodzi; dopuszcza się uzdatnienie terenu do rzędnej 1,7 m n.p.m. przez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów, innych mas ziemnych lub innych materiałów dopuszczonych przepisami prawa;
- 20) najniższy poziom dostępu technicznego do urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie: 1,7 m n.p.m., nie dotyczy:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi przeładunków, produkcji i usług produkcyjnych, za wyjątkiem pomieszczeń ze stałymi stanowiskami pracowniczymi,
 - b) urządzeń technologicznych bezobsługowych i obiektów infrastruktury, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń sterowniczych i zasilania podstawowych urządzeń technicznych m.in.: oświetlenia, działania wind, sterowania odwadnianiem i usuwaniem ścieków, utrzymania działania urządzeń wentylacyjnych, dróg ewakuacyjnych itp.,
- 21) w obszarze planu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem koryt cieków naturalnych i kanałów oraz innych prac niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi i/lub prawidłowego użytkowania wynikającego z potrzeb technologicznych (kanał ciepły i zimny elektrowni);

- 22) obiekty, widoczne ze śródlądowej drogi wodnej Odry Zachodniej, inne niż elementy oznakowania nawigacyjnego, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „osłepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 23) w celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji nabrzeża od strony lądu i wody,
 - b) uwzględnić istniejącą infrastrukturę hydrotechniczną w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu;
- 24) po zakończeniu realizacji niezbędnych umocnień brzegów wzdłuż toru wodnego lub innej działalności inwestycyjnej w pasie brzegowym terenów elementarnych ZN (zielen naturalna) obowiązuje nabrzeże naturalne;
- 25) dla terenów, dla których plan dopuszcza załadowanie akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegu, teren załadowania powiększa teren elementarny przyległy do linii brzegu, linie rozgraniczające dostosowuje się do przebiegu linii brzegu po załadowaniu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się scalanie i podział nieruchomości zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego;
- 4) parametry określone w planie nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi oraz terenów WS.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) Z.N.2024.KD.G – ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) : połączenie z obszarem osiedli w dzielnicy Prawobrzeże i wyjazd w kierunku Gryfina, Kołbaskowa, Świnoujścia,
 - b) Z.N.2015.KD.G – ul. Szczawiowa i ul. Tama Pomorzańska: połączenie z obszarem śródmieścia i ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera);
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

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

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5mp/100 m ² pow. sprzedaży	1mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5mp/100 m ² pow. sprzedaży
2.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,5mp/100 m ² pow. użytkowej*
3.	Restauracje, kawiarnie, itp	2mp/10 miejsc konsump.	1mp/100 miejsc konsump.	1mp/10 miejsc konsump.
4.	Obiekty dydaktyczne	10mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie	1mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie	5mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie
5.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych	1mp/100 zatrudnionych	0,25mp/10 zatrudnionych
6.	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych na jednej zmianie**	1mp/100 zatrudnionych na jednej zmianie**	0,25mp/10 zatrudnionych na jednej zmianie**
7.	Rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych	1mp/50 zatrudnionych	0,5mp/10 zatrudnionych
8.	Małe obiekty sportu i rekreacji	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/ osób korzystających jednocześnie
9.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/10 osób korzystających jednocześnie
10.	Sale konferencyjne	100mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
11.	Rozrywka	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
12.	Usługi różne	1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,3mp/100 m ² pow. użytkowej*
13.	Biura	2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*
14.	Przystanie	1mp/2miejsca do cumowania	1mp/1 przystań	nie określa się
15.	Stacje paliw dla jednostek pływających	1 mp/2 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
17.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się
18.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
19.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
20.	Mieszkanie funkcyjne	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	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;

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach terenów dróg dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się budowę pieszej przeprawy mostowej z terenu Z.N.2013.USw na wyspę Krainka, znajdującą się poza obszarem planu;
- 12) dopuszcza się dostęp od strony wody do przywodnych terenów elementarnych znajdujących się w obszarze planu;

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem zagospodarowanie i zabudowę terenu, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których należy prowadzić nowe sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 19;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska do istniejącej oczyszczalni ścieków „Pomorzanzy”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska z odprowadzeniem, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; do istniejących lub nowych: rowów, kanałów, basenów, rzeki Bukowej lub rzeki Odry;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
 - a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu albo wód powierzchniowych,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu; do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających ciepło i/lub energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;

- 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 17) dopuszcza się na obszarze planu realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 19) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich zastosowanie rozwiązań tymczasowych, przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 1;
- 21) obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 23) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 24) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, trwale wyłączonych z eksploatacji;
- 25) zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej w pasie technicznym przeznaczonym dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.