

UCHWAŁA NR XLVII/1301/23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 7 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/1271/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie pod nazwą „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 174,5 ha, ograniczony:

- 1) od północy – wschodnim brzegiem Kanalu Grodzkiego;
- 2) od wschodu – nabrzeżem Polskim, ulicą Hryniewieckiego, granicą zachodnią terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego;
- 3) od południa – środkiem rzeki Parnicy i Kanalu Zielonego;
- 4) od zachodu – ulicą Bulwar Piastowski, nabrzeżem Pasażerskim.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na usługi śródmiejskie, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową, usługową, usługi związane z dostępem do akwenów żeglownych, funkcje portowe, logistyczne, produkcyjno-magazynowe, tereny komunikacji drogowej, infrastruktura techniczna i inżynierska, zieleń urządzonej oraz wody powierzchniowe płynące śródlądowe i morskie wody wewnętrzne. Morskie wody wewnętrzne są wyłączone z ustaleń planistycznych, na podstawie przepisów z zakresu obszarów morskich.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie w skali 1:1 000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. 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 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oraz wydzielenia wewnętrzne, oznaczono na załączniku graficznym oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S.M.8001.NW – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,
 - b) U – teren usług,
 - c) UW – teren wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, centrum usługowo-kongresowe,
 - d) UK – teren usług sakralnych,
 - e) P,U – teren produkcji, magazynów, składów, usług,
 - f) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - g) ZP,USw – teren zieleni urządzonej, usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych,
 - h) NW – teren nabrzeża wielofunkcyjnego,
 - i) KPP – teren placu miejskiego,
 - j) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - k) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - m) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - n) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - o) KS – teren parkingu,
 - p) KP – teren ciągu pieszego publicznie dostępnego,
 - r) WS – wody śródlądowe,
 - s) WM – morskie wody wewnętrzne;
- 3) oznaczenia wydzieleni wewnętrznych: 1.MC, 2.MC, 3.MC, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 1.P,U, 2.P,U, 1.ZP, 1.NW, 1.KPP, 1.KP.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne planu formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia w zakresie kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe planu formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;

- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy linii brzegu.

7. Przywołane w planie działki z numerami ewidencyjnymi są aktualne na dzień uchwalenia planu.

8. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego, aktualny na dzień sporządzenia planu, oznaczono na rysunku planu. Przebieg granic portu morskiego regulują przepisy o obszarach morskich.

9. W obszarze planu występują grunty (użytki gruntowe):

- 1) pod wodami śródlądowymi i drogi wodne żeglugi śródlądowej, których parametry klasyfikacyjne określają przepisy z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 2) pod morskimi wodami wewnętrznymi, wyłączone z ustaleń planu; ustalenia planu dotyczą wyłącznie zabudowy i zagospodarowania na części lądowej, a na obszarach morskich wód wewnętrznych inwestycje realizuje się zgodnie z przepisami o obszarach morskich.

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia w rozumieniu planu oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie** (o cechach naturalnych) - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **dachy kaskadowe** - w których przekątna, wyznaczona przez krawędzie kaskady, łącząca najniższy punkt na okapie z najwyższym punktem dachu, nachylona jest pod kątem 30°-45°, przy czym krawędź pierwszej kaskady znajduje się w odległości min. 3 m od lica budynku;
- 7) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 8) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydroformia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 9) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;

- 10) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 11) **nabrzeże** - budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę inżynierską umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeladunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację drogową, pieszą i rowerową;
- 12) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się, m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarzania dogodnych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 18) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 19) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

- 21) **schron** - budowla ochronna, do ochrony mieszkańców w sytuacjach kryzysowych oraz zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 22) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 23) **szpaler** - regularna forma przestrzenna składająca się z jednego rzędu drzew;
- 24) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 25) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 26) **urządzenia i instalacje służące obsłudze jednostek pływających** - ogólnodostępna infrastruktura inżynierska oraz obiekty tymczasowe, np. punkty poboru energii elektrycznej, wody, punkty odbioru ścieków i odpadów;
- 27) **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 wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypulkowy, wierzba pięciopręcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypulkowy i szypulkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
 - c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarna; sosny: żółta, Jeffreya i Banksa; świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy; klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 28) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa zlokalizowana w pierwszej linii od frontu działki budowlanej według określonych planem linii zabudowy;
- 29) **zielen urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;

30) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią lub wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach, w tym na powierzchni ziemi lub stropodachach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
- b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
- c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zachodnią część obszaru planu przeznaczają się na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską (tereny elementarne o symbolu MC) z przestrzeniami publicznymi nadwodnymi, o wysokim standardzie i szerokim zakresie usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych o charakterze centrotwórczym; wschodnią część obszaru, zajmowaną przez funkcje portowe, składowe, magazyny, przeladunek, usługi dystrybucyjno-logistyczne, produkcję, planuje się do przekształcania na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską w dalszej perspektywie;
- 2) ustala się nabrzeża wielofunkcyjne na terenach elementarnych posiadających dostęp do akwenów żeglownych, ich zagospodarowanie oraz lokalizacja urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego zgodnie z potrzebami funkcjonalnymi;
- 3) plan realizuje cele rewitalizacji dzielnicy Śródmieście;
- 4) część obszaru planu objęta jest Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI), oznaczonym na rysunku planu, który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 5) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) turystyka, sport, rekreacja,
 - b) imprezy okolicznościowe (m.in. wystawy, kiermasze, targi itp.), na czas trwania imprezy,
 - c) ogródki gastronomiczne, niebędące obiektami kubaturowymi,
 - d) obsługa komunikacyjna,
 - e) dostawy ciepła i chłodu,
 - f) magazynowanie, składowanie, działalność portowa;
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania oraz obsługę komunikacyjną z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu lub rozbiórki, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

- 7) dla przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w punktach 5 i 6, dopuszcza się przekraczanie linii rozgraniczających tereny elementarne i linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 8) dla przeznaczenia terenu wskazanego do czasu realizacji ustaleń planu nie obowiązuje realizacja ustaleń szczegółowych ekologicznych, kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, komunikacyjnych i inżynierskich;
- 9) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację punktów zasilania jednostek pływających energią elektryczną z lądu oraz stacji paliw służących do zaopatrywania jednostek pływających z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów z zakresu bezpieczeństwa;
- 10) przeznaczenie terenu wskazane w planie nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych, nabrzeży oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń i obiektów;
- 12) dopuszcza się likwidację obiektów przeznaczonych na potrzeby ochrony cywilnej, po wykreśleniu obiektu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 13) na terenie objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
 - b) składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów na terenach przeznaczonych na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących gatunków niepożądanych;
- 3) ustala się zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejących szpalerów w terenach dróg publicznych, przy zachowaniu ich składu gatunkowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) ustala się nasadzenia szpalerów co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ich ciągłości w przypadku:
 - a) lokalizacji zjazdów z ulic do nieruchomości,
 - b) kolizji z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
 - c) kolizji z miejscami postojowymi w układzie podziemnym,
 - d) kolizji z przystankami komunikacji zbiorowej;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji szpalerów:
 - a) zastosowanie drzew liściastych średnich lub wysokich z tego samego gatunku na odcinkach wskazanych na rysunku planu, zlokalizowanych w sąsiednich terenach elementarnych,
 - b) lokalizacja w pasie zieleni niskiej o szerokości minimum 3 m;
- 6) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 8) prowadzenie działalności gospodarczej dopuszcza się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach z zakresu ochrony przyrody, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, bezpieczeństwa, w tym zasad związanych z lokalizacją zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zapobiegania nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska (np. ryzyka wystąpienia awarii przemysłowych) oraz zasad i organizacji transportu, jak i w zgodności z planami i programami realizowanymi na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu;
- 11) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 12) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, warunki ochrony realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu; w obrębie strefy ochronie podlegają widoki z przestrzeni publicznych, nabrzeży, wysp Międzyodrza oraz szlaków wodnych na:
 - a) panoramy nadrzeczne, w których eksponowane są dominanty przestrzenne i kulturowe, obiekty o wartościach zabytkowych m.in. obszar Starego Miasta z podzamczem, katedrą św. Jakuba, Zamkiem Książąt Pomorskich, front wodny Wałów Chrobrego,
 - b) historyczne zespoły krajobrazu portowego,
 - c) krajobraz rzeki Odry,
 - d) obszary objęte innymi formami ochrony;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; ochronę realizuje się poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu;
- 3) ustala się ochronę i ekspozycję obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu; dla obiektów o wartościach zabytkowych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza lico budynku istniejącego od strony dróg i placów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się następujące obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków:
 - a) zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3. W skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle:
 - przepompownia (R 1),
 - budynek mieszkalny (R 2),
 - stajnia (R 3),
 - budynek gospodarczy (R 4),

- hala uboju bydła (R 5),
 - obora dla bydła (R 6),
 - hala uboju świń (R 8),
 - hala uboju nierogacizny (R 9),
 - obora dla nierogacizny (R 10),
 - chlewnia targowa (R 11),
 - czyszczalnia (myjnia) flaków (R 12),
 - lodownia (R 13),
 - pomieszczenie na obornik (R 14),
 - hala rzeźna (sanitarna) (R 15),
 - ubikacja (R 16),
 - chlewnia i hala sprzedaży świń (R 17),
 - obora dla bydła (R 18),
 - obora dla cieląt (R 19),
- b) zespół obiektów sakralnych przy ul. Energetyków 8, w skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle:
- kościół Świętej Trójcy (R 20),
 - budynek pastorówki (R 21),
 - dawny cmentarz przykościelny,
- c) zespół budynków portowej straży pożarnej (wraz z otoczeniem) przy ul. Bytomskiej 1 (R 22),
- d) teren dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni W skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle: akwatorium portowe - nabrzeża oraz Basen Wschodni i Zachodni, inne urządzenia portowe, jak nabrzeża wraz z urządzeniami przy nich zamontowanymi (do obsługi), zachowane odcinki plotu otaczającego teren portu oraz zespół budowli o funkcjach magazynowych, administracyjnych i technicznych, w tym:
- magazyny przy Nabrzeżu Rumuńskim (R 23 - R 25),
 - magazyn przy Nabrzeżu Ukraińskim (R 26),
 - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 7 - Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście (R 27),
 - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 9 (R 28),
 - budynek dawnej maszynowni i kotłowni z kominem wraz z budynkiem dawnej lokomotywowni na zapleczu kotłowni przy ul. Bytomskiej 10 dawne warsztaty (R 29),
 - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 14 (R 30),
 - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 15 (R 31),
 - budynek dawnych odpraw celnych, obecnie centrala telefoniczna przy ul. Bytomska 7a (R 32),
 - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 8a (R 33),
 - zespół obiektów bramy głównej u zbiegu ul. Bytomskiej i Władysława IV (R 34),
- e) Izba Administracji Skarbowej przy ul. Energetyków 55 (R 35);

- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków:
- a) zakład uzyskiwania limfy w dawnym zespole rzeźni przy ul. T. A. Wendy 8 (E 1),
 - b) portiernia z dawnego zespołu rzeźni (obok ul. T. A. Wendy 8a) (E 2),
 - c) bunkier - ul. Władysława IV (E 3),
 - d) budynek na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 4),
 - e) komin na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 5),
 - f) budynek przemysłowy na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 6),
 - g) budynek przemysłowy dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV 5 (E 7),
 - h) budynek produkcyjny na terenie przedsiębiorstwa GRYF S.A. - ul. Władysława IV 9b (E 8),
 - i) schron obserwatora obrony przeciwlotniczej - ul. Bulwar Gdański (E 9),
 - j) budynek - ul. Bulwar Gdański 31 (E 10),
 - k) bunkier - stanowisko bojowe przy ul. Bulwar Gdański 7 (E 11),
 - l) most Długi - ul. Wyszyńskiego (E 12);
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów chronionych ustaleniami planu:
- a) obowiązuje, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:
 - wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połaci dachu, szerokością elewacji frontowej,
 - kompozycją obiektu;
 - b) zakazuje się termoizolacji elewacji od strony zewnętrznej, chyba że elewacja nie posiada detali architektonicznych lub ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o materiale i architekturze nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 9) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp., oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane w kondygnacjach zamkniętych lub przesłonięte obudową estetyczną;
- 10) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według następujących zasad:
- a) obowiązuje jednorodność formy i kolorystyki w pierzei,
 - b) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,
 - c) dopuszcza się przekrycie w formie parasoli, markiz, tkanin (w tym impregnowanych, gumowanych itp. - odpornych na warunki atmosferyczne) w jednolitym kolorze w pierzei, na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,
 - d) zakazuje się przysłaniania nawierzchni ciągu pieszo-rowerowego, chodników i jezdni podestami, wykładzinami itp.;

- 11) zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że instalacja na części lub całej polaci dachu będzie wykonana w formie, np.: dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 12) wysokość nowej zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, może być realizowana z dokładnością do 1 m;
- 13) na terenach produkcji, magazynów i składów wysokość obudowy urządzeń technicznych i inżynierskich realizuje się według potrzeb technologicznych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 15) dla nowej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC) od strony ulic i placów obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń;
- 16) dopuszcza się realizację balkonów wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) zakazuje się wygradzania terenu, zakaz nie dotyczy terenów produkcji, magazynów, składów, działalności portowej lub innych potrzeb technologicznych portu;
- 18) dopuszczenie nadwieszenia zabudowy wzdłuż nabrzeża rzeki wskazane w ustaleniach szczegółowych, poza linią zabudowy, należy rozumieć jako konstrukcję wspornikową, bez zastosowania podpór;
- 19) w przypadku realizacji dachu kaskadowego, dopuszcza się wykonanie kaskady maksymalnie z dwoma progami, licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 20) minimalna różnica wysokości zabudowy pomiędzy kolejnymi segmentami frontowymi zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych, wynosi 1,5 m;
- 21) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 22) na wskazanych w planie terenach elementarnych obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 23) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 24) część terenu, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w obszarze objętym granicami portu morskiego, na którym obowiązują przepisy z zakresu ustalenia granic portu morskiego, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani;
- 25) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
- 26) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, niestanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z akwenów, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia

oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;

- 27) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, 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 budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,
 - b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą oraz planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z konieczności utrzymania parametrów toru wodnego i akwatorium;
- 28) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:
- a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
 - b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty – związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a;
- 29) w obszarze dróg wodnych żeglugi śródlądowej, w granicach rzek: Odry Zachodniej, Parnicy i Kanału Zielonego, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów; na akwenach dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:
- a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,
 - b) budową, przebudową, remontem urządzeń wodnych służących korzystaniu z wód, m.in.: bulwarów, nabrzeży, dalb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych,
 - c) zabezpieczeniem brzegów,
 - d) budową nowych oraz przebudową istniejących obiektów mostowych oraz umocnień brzegu wraz z możliwością regulacji linii brzegu;
- 30) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu dla potrzeb realizacji budowli hydrotechnicznych oraz budowy i przebudowy torów wodnych;
- 31) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią aktualnym w dniu uchwalenia planu;
- 32) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 33) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:
- a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny przepływ wód powodziowych,

- b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym, dopuszcza się podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym nakazuje się przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią, do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - d) zakazuje się podpiwniczeń oraz kondygnacji podziemnych,
 - e) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej nakazuje się zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
 - f) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni nowych dojazdów i dojeżdż do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
 - g) nakazuje się zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
 - h) zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych,
 - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny przepływ wód powodziowych;
- 34) zakazuje się lokalizacji ekranów akustycznych;
- 35) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na słupach oświetleniowych oraz na obiektach usytuowanych wzdłuż brzegów Odry Zachodniej, Kanału Zielonego, Parnicy oraz na obiektach mostowych i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne;
- 36) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych i nośników reklam wbudowanych, zrealizowanych jako część kompozycji budynku;
- 37) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych na elewacjach i dachach obiektów o wartościach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem pkt 38;
- 38) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wbudowane, o powierzchni do 1m², w sposób nieprzesłaniający kompozycji obiektu i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 39) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach i ogrodzeniach instalowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych;
- 40) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np.: zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie

wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem, z zastrzeżeniem lit. a i b, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- a) istniejące budynki lub ich części zlokalizowane poza liniami zabudowy, mogą być poddawane remontom, przebudowie, nadbudowie,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem;
- 41) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 42) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 43) ustala się pas techniczny infrastruktury stanowiący niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistrali wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 44) w pasie technicznym infrastruktury zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 45) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m po obu stronach osi linii);
- 46) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 47) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 48) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm - 2 m,
 - b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm do 500 mm (włącznie) - 3 m,
 - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm - 8 m,
 - d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych - 4 m,
 - e) sieci ciepłej - 1,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice:

- a) S.M.8061.KD.Z (ul. Energetyków) - powiązanie lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Szczecina,
- b) S.M.8062.KD.Z (ul. Rybnicka - ul. Bytomska - ul. Władysława IV) - stanowiące fragment trasy pozwalającej na połączenie z centralnymi obszarami portowymi,
- c) S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L (ul. Zbożowa, ul. Nad Duńczycą), S.M.8042.KD.L (ul. Władysława IV), S.M.8043.KD.L (ul. Celna), S.M.8063.KD.L (ul. Bulwar Gdański - Bulwar Śląski);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, 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 tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	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	4	5
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
2.	hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/50 miejsc dla podopiecznych
5.	kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie

10.	biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej
11.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
12.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
13.	sale konferencyjne	0,5-1 mp/20 miejsc	1 mp/200 miejsc	1 mp/50 miejsc
14.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*
15.	biura, urzędy, banki	0,5-1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
16.	sklepy	0,5-2 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży
17.	targowiska, hale targowe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
18.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej
19.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 m/10 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
20.	place składowe, hurtownie, magazyny	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
21.	zakłady produkcyjne	nie więcej niż 1 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
22.	pozostałe usługi	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp., ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: S.M.8056.P,U, S.M.8057.U, S.M.8058.P,U, S.M.8059.U, S.M.8087.P,U, S.M.8088.P,U, S.M.8089.P,U, określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby	Minimalny wskaźnik liczby	Minimalny wskaźnik liczby
------	------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

		miejsce postojowych (mp) dla samochodów osobowych	miejsce postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	miejsce postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 miejsc dla podopiecznych	1 mp/20 miejsc dla podopiecznych	1 mp/50 miejsc dla podopiecznych
4.	domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej
5.	kina, teatry, itp.	1 mp/50 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
6.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/200 m ² powierzchni użytkowej*
7.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
8.	biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej
9.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
10.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
11.	sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/200 miejsc	1 mp/50 miejsc
12.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*
13.	biura, urzędy, banki	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
14.	sklepy	2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży
15.	targowiska, hale targowe	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp targowisko (halę targową)	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
16.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej

17.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
18.	place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
19.	zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
20.	warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
21.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
22.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
23.	pozostałe usługi	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp., ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 odpowiedniej powyższej tabeli;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego z zastrzeżeniem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, również tymczasowego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania i obiektów tymczasowych w zakresie określonym w § 6 ust. 1 pkt 5 lit. a-f,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) 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 został w ustaleniach szczegółowych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu elementarnego przeznaczonego na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się również prowadzenie tras rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 10) niezależnie od ustaleń planu i rysunku planu, na wodach śródlądowych i terenach przyległych do nich dopuszcza się nowe obiekty mostowe piesze lub pieszo-rowerowe, które realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 11) na wodach śródlądowych dopuszcza się dostęp do przywodnych terenów elementarnych.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy istniejącej sieci ciepłej; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych); obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci ciepłych wysoko oraz niskoparametrowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zasad określonych w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- a) dla OZE o mocy przekraczającej 500 kW:
 - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach produkcji, magazynów i składów (P), usług (U) jako funkcję równorzędną z przeznaczeniem terenu,

- dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), parkingu (KS) jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu,
 - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- b) dla OZE o mocy nieprzekraczającej 500 kW:
- dopuszcza się lokalizację OZE w terenach produkcji, magazynów i składów (P), usług (U) jako funkcję równorzędną z funkcją podstawową,
 - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), parkingu (KS) jako funkcję uzupełniającą,
 - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika,
 - dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika w terenach produkcji, magazynów i składów (P) i usług (U) o wysokości ograniczonej maksymalną wysokością zabudowy terenu elementarnego,
- c) dopuszcza się mikroinstalacje i inne instalacje wykorzystujące OZE o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji na terenie całego planu,
- d) OZE wykorzystujące biogaz, biomasę i biopłyny dopuszcza się wyłącznie w terenach produkcji, magazynów i składów (P);
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 12) dopuszcza się realizację planowanej elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia WN w terenach elementarnych innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i instalacji zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;
- 15) dopuszcza się budowę przyłączy obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 17) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 18) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.