

§ 12. Teren elementarny P.S.9023.PUw – powierzchnia 78,37 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeladunkowa, produkcyjno-składowa, magazynowa z dopuszczeniem produkcji energii, z funkcjami towarzyszącymi np. administracyjnymi i biurowymi, z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem działalności stoczniowej i usług towarzyszących funkcji podstawowej, dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i/lub ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo-spedycyjne, usługi: dystrybucyjno-logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.;
- 2) nabrzeże przeladunkowo-składowe, magazynowe i produkcyjne, technologiczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie części istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt. 3;

- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie rowów melioracyjnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie strumienia Skołwinka (Żółwinka).

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 85%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy administracyjno - socjalnej: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zespołu dawnej Fabryki Papieru: budynku fabrycznego tzw. Bloku „C”, budynku fabrycznego tzw. Bloku „A” i budynku straży pożarnej zakładu, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych niewpisanych do rejestru zabytków, obiektów zespołu dawnej Fabryki Papieru, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie układu przestrzennego dróg z nawierzchnią brukową, dopuszcza się budowę nowych dróg bez ograniczenia typu nawierzchni,
 - b) obowiązuje utrzymanie zasadniczych gabarytów obiektów, z dopuszczeniem nadbudowy i rozbudowy, przy zachowaniu oryginalnych elewacji z cegły licowej, zaleca się przywrócenie oryginalnej kompozycji elewacji,
 - c) dopuszcza się zmiany elewacji - nowo projektowane elementy nie mogą przekraczać 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
 - d) dopuszcza się nadbudowę zabytków przy odsunięciu nadbudowy od płaszczyzny elewacji oryginalnej o 1m w płaszczyźnie poziomej, w kierunku do wnętrza obiektu nadbudowywanego,
 - e) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji z cegły licowej;
- 10) dopuszcza się likwidację, rozbudowę, przebudowę i budowę w nowych lokalizacjach bocznic kolejowych;
- 11) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża lub brzegu uregulowanego; typ nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 12) dopuszcza się niwelację terenu poprzez zagospodarowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 13) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,2 ha, chyba, że utworzenie działki wynika z przekształceń istniejącej działki o mniejszej powierzchni powstałej w wyniku zmiany klasy użytku;

15) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: P.S.9046.KD.D lub P.S.9047.KDW;

2) dopuszcza się dojazd do terenów P.S.9024 MW.U i P.S.9026.E;

3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9046.KD.D, P.S.9047.KDW, P.S.9048.KDW, P.S.9023.PUw, P.S.9030.KK;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych lub ujęcia wody podziemnej;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód technologicznych do wód powierzchniowych po podczyszczeniu;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do strumienia Skolwinka/Żółwinka oraz rzeki Odra po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanału deszczowego - skanalizowanego strumienia Skolwinka/Żółwinka;

7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów technologicznych;

8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;

9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu, i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;

11) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych NWN/WN/SN lub WN/SN;

12) dopuszcza się realizację nowych elektroenergetycznych sieci SN i nn oraz nowych kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;

13) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;

14) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;

15) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych;

16) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;

17) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączzonego z eksploatacji.