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

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2" w Szczecinie

Na podstawieart. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/325/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port " w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn Port 2", po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2" w Szczecinie.

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

1) od północy - południowym brzegiem Basenu Papierni,

2) od wschodu – wschodnim nabrzeżem rzeki Odry z wyspą Ostrów Żurawi i brzegiem zachodnim Kanału Skolwińskiego, wzdłuż granicy portu morskiego,

3) od południa – ul. Lipową,

4) od zachodu – ul. Cegłówka i Nad Odrą.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;

2) T - litera oznaczająca osiedle Stołczyn;

3) 9 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następuje liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;

4) symbol terenu oznaczający:

a) U - usługi,

b) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,

c) PU - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług; dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.; dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej – administracyjne, biurowe;

d) PUw - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.; dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej – administracyjne, biurowe;

e) PUw,OS - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, z dopuszczeniem stacji przeładunkowej odpadów, funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.; dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej – administracyjne, biurowe;

f) ZL - zieleń leśna;

g) ZN - zieleń naturalna;

h) ZD – ogrody działkowe;

i) KD.Z - droga publiczna - ulica zbiorcza;

j) KD.L - droga publiczna - ulica lokalna;

k) KD.D - droga publiczna - ulica dojazdowa;

l) KDW - droga wewnętrzna;

m) KS – teren wydzielony parkingu dla samochodów ciężarowych;

n) KSP – teren wydzielony stacji paliw z dopuszczeniem usług towarzyszących;

o) KKS – tereny komunikacji szynowej;

p) E - elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;

q) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;

r) GE - stacja redukcyjno - pomiarowa gazu;

5) tereny wydzieleń wewnętrznych, oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:

a) KPJ - ciąg pieszo jezdny;

b) KKS – tereny komunikacji szynowej.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym:

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;

2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego;

3) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz zawarte na rysunku planu stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu;

4) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje, na przedmiotowym terenie, wyłącznie ustalenie szczegółowe.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

1) przeznaczenie terenu;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) ochrona środowiska i przyrody;

5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) komunikacja;

7) infrastruktura techniczna.

5. Jeżeli wymienione w § 4 ust. 4 grupy tematyczne nie występują w ustaleniach szczegółowych oznacza to, że na terenie elementarnym plan nie wprowadza szczególnych ustaleń z tego zakresu.

6. Na rysunku planu ustaleniem są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne i wydzielenia wewnętrzne);

2) oznaczenia terenów elementarnych i wydzieleń wewnętrznych;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszaru objętego Systemem Zieleni Miejskiej;

6) obszar planowanego Użytku Ekologicznego „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”;

7) obszar planowanego rezerwatu przyrody "Dębina i Czarnołęka";

8) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

9) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;

10) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;

11) obiekty w gminnej ewidencji zabytków - zabytki chronione planem;

12) tereny komunikacji drogowej i urządzeń komunikacyjnych;

13) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;

14) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

15) usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności;

16) projektowane studnie awaryjne (lokalizacje orientacyjne);

17) projektowane przepompownie ścieków sanitarnych (lokalizacje orientacyjne);

18) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynieryjnych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, kanalizacji sanitarnej,

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

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

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

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

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

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

lp.	hasło	definicja
1)	**alternacja kondygnacji**	zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji tej samej kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
2)	**bogaty program zieleni**	zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
3)	**dach przestrzenny**	różne formy dachów, o co najmniej o jednej lub dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 25°; za formę dachu przestrzennego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
4)	**dostęp ogólny (dostępność ogólna)**	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
5)	**dostęp publiczny**	dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
6)	**nabrzeże naturalne**	forma nabrzeża, także jego umocnienia, umożliwiająca wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; w szczególnych przypadkach długość nabrzeża naturalnego określa się w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
7)	**inżynieryjne urządzenia sieciowe**	urządzenia techniczne współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; w szczególności: stacje transformatorowe SN/nn, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2–go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
8)	**kompozycja obiektu**	układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
9)	**kompozycja zespołu zabudowy**	charakterystyczny układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach na określonym obszarze; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce i względem siebie, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp.;
10)	**mieszkanie**	pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z prawidłowym

	funkcyjne	funkcjonowaniem terenu lub obiektu, zlokalizowane na terenie lub w obiekcie niemieszkalnym; mieszkanie funkcyjne nie jest elementem funkcji chronionych, do których zaliczane jest mieszkalnictwo;
11)	**niepożądane gatunki roślin**	a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zieleni; zwarte drzewostany tych gatunków należy przebudowywać; do gatunków niepożądanych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna, klon jesionolistny, robinia akacjowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane; do gatunków niepożądanych należą: barszcz montegazzego i sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
12)	**nieprzekraczalna linia zabudowy**	linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
13)	**obowiązująca linia zabudowy**	linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
14)	**powierzchnia zabudowy**	obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: a) obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo b) obrys fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku, powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
15)	**przestrzeń publiczna**	teren otwarty (niezabudowany), objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym, o funkcjach komunikacyjnych lub rekreacyjnych, umożliwiający spontaniczną lub zorganizowaną aktywność obywateli indywidualną i zbiorową;
16)	**reklama wbudowana**	miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym, stanowiące wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, jeżeli stanowi element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m^2;
17)	**reklama wolno stojąca**	należy przez to rozumieć samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
18)	**rewitalizacja**	wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miasta w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
19)	**sezonowe usługi**	forma zagospodarowania tymczasowego, dostosowana do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
20)	**słup ogłoszeniowy tradycyjny**	nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub

		w kształcie kopuły, stożka, itp.;
21)	**studnia awaryjna**	studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
22)	**System Zieleni Miejskiej**	ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: odpowiednio duży udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
23)	**ścieżka rowerowa**	wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
24)	**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;
25)	**wartościowy drzewostan**	pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech: a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane), b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe, c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: - powyżej 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, wierzba, - powyżej 100 cm: brzoza, choina, daglezja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk, - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik; d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych." Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
26)	**zabudowa obrzeżna**	zabudowa zlokalizowana wzdłuż granicy działki (kwartału) na linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy lub do niej równoległą, jako styczna (zwarta) lub wolno stojąca, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
27)	**zamknięcie kompozycyjne**	ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
28)	**zieleń naturalna**	istniejąca zieleń wysoka i niska utrzymywana w stanie aktualnie istniejącym, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. **Przeznaczenie terenu:**

1) przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, ogrody działkowe, zieleń naturalna i leśna oraz wody powierzchniowe; na przybrzeżnych obszarach kontynuuje się funkcje portowe oraz dopuszcza się prowadzenie działalności stoczniowej;

2) cały obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja publiczna jak i prywatna, są m.in.: budowa lub przebudowa układu komunikacyjnego, budowa lub przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni

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

3) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

4) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1) do czasu zagospodarowania terenów na cele zgodne z planem dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):

   a) utrzymanie zagospodarowania i sposobu użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, z możliwością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, przebudowy, bez prawa rozbudowy,

   b) lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe na cele składowe, magazynowe i handlowe (nie dotyczy kiosków handlowych), zaplecza budowlano – transportowe, obsługę transportu, w tym wodnego i sportów wodnych, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zabudowie o funkcji usługowej, produkcyjnej dopuszcza się mieszkania funkcyjne;

3) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.;

4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla ruchu: kołowego, rowerowego i pieszego oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

5) wiaty i kioskowiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;

6) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków mieszkalnych, biurowych i usług publicznych od strony ulic i placów; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych - ustalenie nie obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: PUw, KS, KSP, KKS;

7) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m^2, zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;

9) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych; oraz reklam na obiektach usytuowanych przy brzegach Odry widocznych z toru wodnego;

10) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów - do 1,3 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

12) Parametry określone w planie, jako:

a) wysokość zabudowy mierzy się od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do gzymsu wieńczącego lub do najwyższego punktu przekrycia (z wyłączeniem obiektów technicznych, takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w przypadku terenów elementarnych, dla których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowej zabudowy, parkingów, placów, dojść i dojazdów, naturalną warstwicę stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 0,5 m;

b) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;

13) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;

14) niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi;

15) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, oznaczonym na rysunku planu, inne niż elementy oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie" nawigatorów jednostek pływających;

16) regulacje i zmiany brzegu, budowa obiektów na wodach morskich wymagają stosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy dla wód morskich nie są ustaleniami planu;

17) w przypadku inwestycji związanych z budową, pogłębianiem i utrzymaniem toru wodnego obowiązuje uwzględnienie wytycznych ochrony obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB320003 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH320018; planowane przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;

18) po zakończeniu realizacji niezbędnych umocnień brzegów wzdłuż toru wodnego obowiązuje zagospodarowanie nabrzeży w sposób umożliwiający ponowny swobodny rozwój roślinności i zwierząt;

19) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew i krzewów, z zastosowaniem przepisów odrębnych;

20) ograniczenia wielkości działek budowlanych nie dotyczą wydzieleń pod budynki, budowle i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

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

1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

4. **Ochrona środowiska i przyrody:**

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

2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki,

b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) zakaz kanalizacji otwartych, naturalnych cieków wodnych,

d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynieryjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk przeładunkowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń,

e) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy usług sezonowych;

3) cześć terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jest położona w Zespole Przyrodniczo - Krajobrazowym „Dębina”, w którym obowiązują rygory ochrony wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na obszarze objętym planem występują tereny proponowane do objęcia szczególnymi formami ochrony przyrody, są to: proponowany rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”, oraz proponowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”; wymogi ochrony ww. obszarów wynikające ze stwierdzonych wartości przyrodniczych są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu;

5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem: cięć sanitarnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową: ulic, obiektów budowlanych, sieci inżynieryjnych oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych i na terenach zieleni leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;

7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

8) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla warunków siedliskowych terenu objętego nasadzeniami, na którym występują;

9) w modernizowanej lub nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic należy zastosować rozwiązania architektoniczne i techniczne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochronę przed hałasem realizuje się m.in. przy pomocy środków technicznych, z ograniczeniem stosowania ekranów akustycznych i wyłączeniem ich stosowania w strefach ochrony ekspozycji E;

10) uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu, prowadzonej działalności gospodarczej, eksploatacji instalacji oraz parametrów zabudowy nie powinny powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy trwale związanej z gruntem i nowego zagospodarowania terenu, obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego; technologię zabezpieczeń przeciwpowodziowych należy dobrać na etapie projektu budowlanego w sposób nie kolidujący z istniejącym w sąsiedztwie zagospodarowaniem i zabudową terenów, zgodnym z planem;

a) jako jedną z form zabezpieczeń przeciwpowodziowych terenu dopuszcza się złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów, mas ziemnych lub innych materiałów dopuszczonych,

b) dopuszcza się na terenach, wskazanych na rysunku planu jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi, podwyższenie poziomu terenu pod budowę dróg, parkingów, nabrzeży, placów składowych i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych - minimum 0,15 m ponad poziom 1,17 m n.p.m. chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

c) projektowanie konstrukcji obiektów inżynierskich, w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,

d) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);

12) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem występowania zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, wznoszenie budynków w zasięgu występowania zagrożeń i uciążliwości, dopuszcza się, jeżeli w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zapewnione jest zmniejszenie tych uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach;

13) składowanie materiałów lub surowców sypkich oraz prowadzenie prac polegających na obróbce powierzchniowej, cięciu, spawaniu materiałów, itp. należy wykonywać w odpowiednich warunkach, m.in. użytkować hale przemysłowe, stosować ogrodzenia placów składowych, plandeki, zadaszenia składowisk, itp.;

14) na całym obszarze planu zaleca się retencję wód opadowych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m^2, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i po ich oczyszczeniu wykorzystanie do celów gospodarczych lub zrzut do rzeki;

15) dopuszczenie składowania urobku z pogłębiania akwenów, dotyczy mas ziemnych nie zaliczanych do odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych:

a) granice strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,

b) strefą E ochrony ekspozycji obejmuje się cały obszar planu,

c) granice strefy WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu;

2) strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania w zagospodarowaniu terenów, w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną doliny.

W strefie E istotne jest utrzymanie powiązań widokowych występujących z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża i szlaku wodnego.

Ochronie podlegają:

a) dalekie widoki rozlewiska Odry przez sylwetę zabudowy,

b) widoki ze szlaku wodnego na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, oraz dominanty krajobrazowe,

c) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów i przestrzeni zieleni urządzonej, na zabytki i wartościowe: zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe;

3) wymogi ochrony wynikające z ustalonych stref ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, m.in. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

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

6. **Komunikacja:**

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

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

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Tabela 1

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

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

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Tabela 2

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

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

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego - także tymczasowego - wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym, np. letnie ogródki gastronomiczne, bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w § 6 ust. 6 pkt 3;

6) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych są zwolnione z wymogów lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;

7) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w § 6 ust. 6 pkt 3 nie obowiązują w przypadku braku takiego wymogu w ustaleniach szczegółowych;

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

9) przebiegi ścieżek rowerowych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się trasy rowerowe w granicach terenów dróg, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

7. **Infrastruktura techniczna:**

1) linie rozgraniczające: ulic, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;

2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 16;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci i magistrali wodociągowej w ulicach: Nad Odrą, Kolejowej, Fabrycznej, Łowieckiej, Morskiej oraz terenie elementarnym P.T.9022.KD.Z;

6) system wodociągowy należy realizować:

   a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,

   b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

7) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Nad Odrą, Kolejowej, Fabrycznej, Łowieckiej, Morskiej, poprzez istniejące i projektowane przepompownie ścieków sanitarnych;

8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych, w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków; w przypadku: budowy zbiorników bezodpływowych lub indywidualnego zaopatrzenia w wodę obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych;

9) odprowadzanie wód opadowych, z preferencją dla retencjonowania tych wód i ich wykorzystania gospodarczego, do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, ze zrzutem, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, do rzeki Odry;

10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

11) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;

12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;

13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn ;

14) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN zasilana istniejącą elektroenergetyczną linią napowietrzną WN – do likwidacji;

15) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji;

16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;

17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;

18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach w pomieszczeniach lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić ich selektywną zbiórkę;

19) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów wytwarzanych przez podmioty publiczne i prywatne w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;

20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć cieplna 2x40 mm;

21) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; wskazanie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

22) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

23) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych;

24) na całym obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji;

25) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynieryjnych, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną;

26) istniejące rowy melioracyjne do utrzymania, z dopuszczeniem skanalizowania po trasie lub trasie zbliżonej w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.T.9001.ZN Ostrów Żurawi, powierzchnia - 19,95 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna, kanał.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych;

3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;

4) zakazuje się melioracji terenu;

5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu łąk aluwialnych z szuwarowiskami (szuwary trzcinowe i turzycowe) i kanałem;

6) obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień toru wodnego;

7) dopuszcza się umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją obiektów i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;

8) zakazuje się uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału: nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) planowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego;

3) obowiązuje utrzymanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu;

4) teren w granicach portu morskiego;

5) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczony na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp do terenu drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Zakaz lokalizacji budowli i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 8. Teren elementarny P.T.9002.ZN Wyspa Mewia, powierzchnia - 2,85 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych;

3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;

4) zakazuje się melioracji terenu, z wyjątkiem małej retencji;

5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu łąk aluwialnych z szuwarowiskami (szuwary trzcinowe i turzycowe);

6) obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień brzegu związanych z pogłębianiem toru wodnego;

7) dopuszcza się umacnianie brzegów związane z lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;

8) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;

9) zakazuje się uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału: nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) planowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego;

3) teren w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, oznaczony na rysunku planu;

4) teren w granicach portu morskiego;

5) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczony na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp do terenu drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Zakaz lokalizacji budowli i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 9. Teren elementarny P.T.9003.ZN, powierzchnia - 7,07 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych;
3) dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej;
4) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych według potrzeb technologicznych na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem KKS;
5) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;
6) zakazuje się melioracji terenu, z wyjątkiem małej retencji;
7) obowiązuje utrzymanie krajobrazu naturalnego;
8) obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień brzegu związanych z pogłębianiem toru wodnego;
9) dopuszcza się umacnianie brzegów związane z lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;
10) zakazuje się uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 95 % powierzchni terenu;
2) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki pod budowę bocznicy kolejowej;
3) dopuszcza się nasadzenia zieleni, dobór gatunków o charakterze zieleni izolacyjnej;
4) teren w granicach portu morskiego;
5) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp z terenu P.T.9004.KD.D poprzez teren P.T.9010.PUw,OS.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zakaz lokalizacji budowli i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;
2) projektowana kanalizacja deszczowa z pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu, wraz z urządzeniami podczyszczającymi.

§ 10. Teren elementarny P.T.9004.KD.D, powierzchnia - 0,36 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica dojazdowa;

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z kontynuacją obecnego użytkowania terenu.

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

Zaleca się jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: 15 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja deszczowa.

§ 11. Teren elementarny P.T.9005.U,ZD, powierzchnia - 0,28 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się ogrody działkowe.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,8;

4) wysokość zabudowy do 10,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9023.KD.L;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w §6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9023.KD.L, P.T.9021.KD.Z;

2) istniejąca magistrala wodociągowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych, sieci elektroenergetyczne i kanalizacja deszczowa - z dopuszczaniem przebudowy, rozbudowy i budowy w nowej lokalizacji.

§ 12. Teren elementarny P.T.9006.KD.D ul. Łowiecka, powierzchnia - 0,03 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Jednolity rysunek kompozycyjny chodnika.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) teren objęty strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7m do 8m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik jednostronny;

3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa;

3) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 13. Teren elementarny P.T.9007.KSP, powierzchnia - 1,15 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) stacje paliw z usługami towarzyszącymi, obsługa i naprawa pojazdów;

2) dopuszcza się usługi pożarnictwa;

3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób obsługi komunikacyjnej i użytkowanie terenu, utrzymanie zainwestowania i użytkowania istniejącego, z możliwością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,0;

4) wysokość zabudowy do 10 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) zabudowa wielobryłowa;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 3000 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;

2) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9024.KD.L, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy P.T.9021.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9007.KSP, P.T.9021.KD.Z, P.T.9023.KD.L (poprzez tereny P.T.9005.U,ZD i P.T.9033.KKS), P.T.9024.KD.L;

2) istniejąca sieć wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) istniejąca stacja transformatorowa SN/nn zasilana linią kablową średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w nowej lokalizacji;

4) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 14. Teren elementarny P.T.9008.U, powierzchnia - 1,91 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi, w tym m.in. rzemiosło, usługi produkcyjne, handlu hurtowego i towarzyszące;

2) dopuszcza się obiekty turystyczne: motele, pensjonaty, usługi rozrywki, itp., oraz istniejącą funkcję mieszkaniową.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,8;

4) wysokość zabudowy do gzymsu wieńczącego: 10,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) wysokość budowli i urządzeń technologicznych bez ograniczeń;

7) zabudowa wolno stojąca;

8) zaleca się zieleń wysoką we wschodniej części terenu;

9) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 4:

a) obowiązuje zachowanie gabarytów bryły budynku z przedsionkiem odstawionym od ściany szczytowej, zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i dobudowy z zastrzeżeniem pkt 9 lit f,

b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu z drewnianym okapem, przywrócenie pokrycia dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

c) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

d) obowiązuje zachowanie w elewacji frontowej ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych lub blend, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej ze słupkiem i ślemieniem,

e) obowiązuje utrzymanie ceglanego wykończenia elewacji z otynkowanym cokołem, utrzymanie i przywrócenie wystroju sztukatorskiego: płycin, lizen, opasek,

f) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej (wschodniej), z wycofaniem na ok. 50 cm elewacji dobudowanej od płaszczyzny elewacji szczytowej,

g) zakazuje się ocieplania elewacji od zewnątrz;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 6:

a) obowiązuje zachowanie gabarytów bryły budynku z tarasem w ryzalicie elewacji ogrodowej, zakaz nadbudowy, rozbudowy, dobudowy,

b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu naczółkowego z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zachowanie ilości, rozmieszczenia i gabarytu wystawek,

c) obowiązuje zachowanie ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, przywrócenie otworu okiennego w ścianie szczytowej lub wykonanie blendy, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym,

d) obowiązuje utrzymanie wejścia głównego w ścianie szczytowej, w formie portalu ze schodami zewnętrznymi,

e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz, z wyłączeniem portalu wejścia głównego;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje utrzymanie starodrzewu na posesji przy ul. Nad Odrą 6;

3) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Nad Odrą 4, 6, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9024.KD.L, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy P.T.9021.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9021.KD.Z, P.T.9024.KD.L;

2) projektowana studnia awaryjna;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN;

4) projektowana przepompownia ścieków.

§ 15. Teren elementarny P.T.9009.KS, powierzchnia - 1,46 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) parking dla samochodów ciężarowych;

2) dopuszcza się lokalizację bazy dyspozycyjno – obsługowej, usługi towarzyszące: handel, gastronomia, obsługa pojazdów, itp.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,6;

4) wysokość zabudowy do 10,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) obowiązuje budowa zespołu sanitarnego o dostępie publicznym;

7) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem w części skupisk istniejącej zieleni wysokiej;

8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1,46 ha.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni terenu elementarnego;

2) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9004.KD.D, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy P.T.9021.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9004.KD.D, P.T.9021.KD.Z;

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

3) dopuszcza się budowę kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 16. Teren elementarny P.T.9010.PUw,OS, powierzchnia - 38,54 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, m. in.: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, obsługi biznesu, edukacji, działalności naukowej i technicznej, itp.;

2) dopuszcza się stację przeładunkową odpadów z funkcjami towarzyszącymi;

3) nabrzeża przeładunkowo – składowe;

4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób obsługi komunikacyjnej i użytkowania terenu.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;

4) wysokość zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9021.KD.Z do 15,0 m n.p.t., wysokość zabudowy pozostałej, budowli i urządzeń oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych;

8) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu związane z pogłębianiem toru wodnego -długość nabrzeża utwardzonego wg potrzeb technologicznych;

9) zagospodarowanie terenu i nabrzeża przystosowane do potrzeb technologicznych np. do przeładunku odpadów drogą wodną i lądową;

10) uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych i materiałów dopuszczonych;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2 ha.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej;

2) zaleca się uzupełnienie zieleni wysokiej wzdłuż nabrzeża, dobór gatunków zgodny z warunkami siedliskowymi;

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej w północnej i południowej części terenu zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;

4) teren w granicach portu morskiego;

5) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9004.KD.D lub poprzez drogi wewnętrzne powiązane z drogą publiczną P.T.9004.KD.D;

2) poprzez teren dojazd do terenu P.T.9003.ZN;

3) poprzez teren dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.PUw;

4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9004.KD.D, P.T.9021.KD.Z;

2) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych do rzeki Odry;

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

5) dopuszcza się budowę kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn zasilanych z linii kablowej średniego napięcia SN.

§ 17. Teren elementarny P.T.9011.PUw, powierzchnia - 61,25 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno - składowa z dostępem do akwenów żeglownych, w tym terminale ciekłych i stałych ładunków chemicznych;

2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, telekomunikacji, działalność stoczniowa, obsługa biznesu, edukacja, działalność naukowa i techniczna, itp.;

3) nabrzeża przeładunkowo – składowe, technologiczne.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 2,1;

4) wysokość zabudowy:

a) frontowej wzdłuż ulicy P.T.9021.KD.Z i terenu komunikacji szynowej oznaczonego symbolem KKS - do 15,0 m n.p.t.,

b) na pozostałym terenie wysokość zabudowy, budowli i urządzeń wg potrzeb technologicznych;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dla budynku przy ul. Nad Odrą 10:

a) obowiązuje zachowanie gabarytów bryły budynku głównego,

b) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji, z widoczną konstrukcją szkieletu żelbetowego, układem pasmowym okien i pól podokiennych w elewacjach podłużnych budynku,

c) obowiązuje utrzymanie mozaiki na ścianie szczytowej południowej,

d) dopuszcza się ocieplenie elewacji (za wyjątkiem ściany szczytowej południowej z mozaiką) od zewnętrz, pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji podłużnych, określonych w pkt 6 lit. b oraz utrzymania lub odtworzenia ceramicznego wykończenia pasm podokiennych na elewacjach podłużnych;

7) dopuszcza się likwidację zabudowy i urządzeń dawnej huty, pod warunkiem ekspozycji w nowym zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie, elementów stanowiących świadectwo tradycji miejsca, tj.:

a) zachowanie odcinka torowiska z trzema kompletnymi wagonikami na surówkę,

b) ekspozycję elementów wymienionych w pkt 7a) należy wkomponować w otoczenie budynku administracyjnego przy ul. Nad Odrą 10;

8) obowiązuje zachowanie i utrzymanie nawierzchni brukowej ulicy Łowieckiej;

9) dopuszcza się budowę, rozbudowę, likwidację bocznic kolejowych;

10) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów, umacnianie brzegu związane z pogłębianiem toru wodnego - długość nabrzeża utwardzonego wg potrzeb technologicznych;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 000 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w południowej i w zachodniej części terenu;

3) teren w granicach portu morskiego;

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Łowieckiej 17, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu; w przypadku rozbiórki zabytku obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej wg ustaleń § 6 ust. 5 pkt. 5.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenów: P.T.9004.KD.D poprzez teren P.T.9010.PUw,OS,P.T.9024.KD.L pod wiaduktem drogowym;

2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy P.T.9022.KD.Z;

3) dopuszcza się dojazd do terenu:

   a) z ulicy P.T.9022.KD.Z poprzez wiadukt pod torami kolejowymi w ciągu ulicy Kolejowej/Fabrycznej;

   b) z ulicy P.T.9027.KD.D (ul. Łowiecka) poprzez teren P.T.9018.USw;

4) dopuszcza się dojazd do terenu z ulicy P.T.9027.KD.D (ulica Łowiecka) poprzez teren P.T.9018.USw;

5) przejście piesze pod terenem P.T.9033.KKS i ulicą zbiorczą P.T.9022.KD.Z, łączące z terenem P.T.9012.U;

6) dopuszcza się lokalizację przejścia pieszego nad torami kolejowymi i przez ulicę P.T.9022.KD.Z, na przedłużeniu ulicy P.T.9006.KD.D;

7) poprzez teren dojazd do terenu P.T.9028.E;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9021.KD.Z, P.T.9022.KD.Z, P.T.9033.KKS, P.T.9011.PUw oraz P.T.9027.KD.D - ciąg ulicy Łowieckiej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;

3) ujęcie wody podziemnej – istniejące studnie głębinowe na działce oznaczonej na rysunku planu nr 2/8 obr. 3061 - do likwidacji;

4) odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową do rzeki Odry;

5) istniejące kolektory deszczowe wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu; dopuszcza się budowę podczyszczalni wód opadowych; dostęp do kolektorów i urządzeń podczyszczających poprzez teren P.S.9011.PU.w;

6) istniejąca elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN – do likwidacji;

7) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

8) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji;

9) istniejące stacje transformatorowe SN/nn zasilane linią kablową średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w nowej lokalizacji;

10) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN.

§ 18. Teren elementarny P.T.9012.U, powierzchnia - 0,10 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością przekształcenia mieszkań na lokale użytkowe.

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

1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;

4) wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego: od 7,0 do 12,0m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatorownie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 18 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku, zakaz nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony południowej,

b) zachowanie gabarytu i kształtu dachu,

c) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie blend w elewacji szczytowej, przywrócenie i utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze ślemieniem i słupkiem - ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowej południowej w przypadku rozbudowy budynku,

d) utrzymanie wykończenia elewacji z cegły licowej z ceglanym i tynkarskim detalem gzymsów, nadproży, opasek, podokienników, płycin,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Nad Odrą 18, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9025.KD.D;

2) dojście piesze do terenu P.T.9011.PUw poprzez przejście pod torami kolejowymi (teren P.T.9033.KKS) i ulicą P.T.9022.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9025.KD.D;

2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy kolektora w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny P.T.9013.U, powierzchnia - 0,72 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością przekształcenia mieszkań na lokale użytkowe.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;

4) wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t.;

5) dachy nowej zabudowy wysokie;

6) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 20 obowiązuje:

a) obowiązuje zachowanie gabarytów bryły budynku, zakaz nadbudowy, rozbudowy i dobudowy do elewacji frontowych,

b) zachowanie gabarytu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się okna połaciowe,

c) utrzymanie dekoracyjnego narożnego szczytu północnego,

d) w elewacjach frontowych zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

e) utrzymanie kompozycji elewacji z alternacją kondygnacji, pokrycia cegłą licową w I i II kondygnacji oraz boniowania w kondygnacji parteru,

f) utrzymanie detalu elewacji: opasek, wystroju sztukatorskiego płycin i naczółek, gzymsów, wsporników,

g) utrzymanie oryginalnej stolarki drzwi wejściowych,

h) zakaz ocieplania elewacji frontowej od zewnątrz, zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 22 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku z bocznymi ryzalitami zakończonymi balkonami, zakaz nadbudowy i rozbudowy elewacji frontowej,

b) zachowanie gabarytu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy, dopuszcza się okna połaciowe,

c) w elewacji frontowej zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym stolarki okiennej nawiązującej do podziałów historycznych,

e) utrzymanie detalu wystroju elewacji: cokołu, opasek, podokienników,

f) utrzymanie oryginalnej stolarki drzwi wejściowych,

g) zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 24 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku z centralnym wykuszem,

b) zachowanie gabarytu dachu z wysuniętym okapem, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,

c) utrzymanie formy wystawek dachowych,

d) w elewacji frontowej zachowanie ilości i rozmieszczenia okien i drzwi; zachowanie wykroju otworów w parterze zamkniętych łukami odcinkowymi, zachowanie kształtu i wymiaru prostokątnych okien 1 i 2 piętra, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem 1 i 2 piętra, utrzymanie stolarki okien w parterze jako nawiązującej do podziałów historycznych,

e) utrzymanie kompozycji elewacji z cokołem i opaskami,

f) zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

9) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 26 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy, dopuszcza się okna połaciowe,

c) w elewacji frontowej zachowanie ilości i rozmieszczenia okien i drzwi; zachowanie w parterze wykroju otworów zamkniętych łukami odcinkowymi, zachowanie kształtu i wymiaru prostokątnych okien 1 i 2 piętra, utrzymanie, przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem, przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworów okiennych ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,

d) utrzymanie kompozycji elewacji z cokołem, gzymsami w poziomie stropów, lizenami,

e) zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 28 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu dachu z wystawką na osi, pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy, dopuszcza się okna połaciowe,

c) w elewacji frontowej 1, 2 i 3 piętra zachowanie ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworów okiennych ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,

e) utrzymanie kompozycji elewacji z cokołem i gzymsami w poziomie stropów,

f) zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

11) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 30 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu dachu z wystawkami, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy, dopuszcza się okna połaciowe,

c) w elewacji frontowej zachowanie ilości, rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie kształtów i wymiarów prostokątnych okien, z jednolitą stolarką o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworu okiennego ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,

e) utrzymanie kompozycji elewacji z cokołem i gzymsami w poziomie stropów,

f) utrzymanie oryginalnej stolarki drzwi wejściowych,

g) zakaz przeprowadzania remontów etapowych elewacji – obowiązuje kompleksowy remont elewacji;

12) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 32 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu dachu z wysuniętym okapem, zakaz nadbudowy,

c) w elewacji frontowej zachowanie ilości, rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie kształtów i wymiarów prostokątnych okien, z jednolitą stolarką o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworu okiennego ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych, zakaz wypełniania stolarki lokalu użytkowego materiałem nieprzeziernym,

e) utrzymanie okienek w ściance kolankowej,

f) utrzymanie kompozycji elewacji z zaakcentowanymi liniami horyzontalnymi, wykończeniem z cegły licowej ścianki kolankowej i przestrzeni miedzyokiennych,

g) utrzymanie detalu wystroju elewacji: cokołu, opasek, gzymsów,

h) utrzymanie oryginalnej stolarki drzwi wejściowych,

i) zakaz ocieplania elewacji frontowej od zewnątrz;

13) dla budynku zabytkowego przy ul. Kolejowej 1 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu dachu z wysuniętym okapem, zakaz nadbudowy,

c) w elewacji frontowej zachowanie ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów, utrzymanie kształtów i wymiarów okien i drzwi zakończonych łukiem odcinkowym, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem, utrzymanie okienek w ściance kolankowej,

d) utrzymanie kompozycji elewacji z cokołem, gzymsami i dekoracyjnymi wspornikami,

e) utrzymanie oryginalnej stolarki drzwi wejściowych,

f) zakaz ocieplania elewacji frontowej od zewnątrz;

14) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania w innym terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności lub zmianę sposobu użytkowania z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 500 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % działki budowlanej;

2) obowiązuje likwidacja istniejących drzew i zakaz nowych obsadzeń zielenią wysoką na działce na południowym skraju terenu elementarnego.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Nad Odrą 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, oraz przy ul. Kolejowej 1, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9025.KD.D, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy P.T.9022.KD.Z;

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

7. I **nfrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9025.KD.D;

2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 20. Teren elementarny P.T.9014.U, powierzchnia - 0,91 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi, w tym usługi produkcyjne, rzemiosło, składowanie, drobna wytwórczość, itp.;

2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością przekształcenia mieszkań na lokale użytkowe.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;

4) wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowa zabudowa wolno stojąca o maksymalnej szerokości frontu do 22,0 m;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Kolejowej 6 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych,

c) utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem, utrzymanie okienek w ściance kolankowej,

d) utrzymanie i przywrócenie elewacji z cegły licowej z tynkowym cokołem i wykończeniem,

e) utrzymanie i przywrócenie detalu wystroju elewacji: gzymsów - głównego z ozdobnymi wspornikami, działowego kondygnacji przyziemia i I - go piętra, parapetowych, płycin, opasek i naczółek okiennych,

f) utrzymanie opasek okiennych i narożnych lizen ryzalitu;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Kolejowej 10 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów budynku z ryzalitem na osi,

b) zachowanie formy dachu z wydatnym okapem,

c) zachowanie ilości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

d) utrzymanie i przywrócenie okien zakończonych łukiem odcinkowym i jednolitej stolarce o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem, utrzymanie okien poddasza,

e) utrzymanie kompozycji elewacji, utrzymanie opasek okiennych i narożnych lizen ryzalitu,

f) utrzymanie opasek okiennych i narożnych lizen ryzalitu;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 500m^2;

10) zakaz zabudowy w obszarze pasa technicznego rurociągu tłocznego kanalizacji sanitarnej, oznaczonego na rysunku planu.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;

3) obowiązuje wprowadzenie zieleni wzdłuż terenu komunikacji szynowej P.T.9033.KKS.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Kolejowej 6 i 10, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9022.KD.Z poprzez nie więcej niż dwa zjazdy;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach P.T.9022.KD.Z, P.T.9033.KKS;

2) istniejąca kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) projektowana stacja transformatorowa SN/nn zasilana linią kablową średniego napięcia SN.

§ 21. Teren elementarny P.T.9015.PU, powierzchnia - 0,16 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa, z dopuszczeniem usług, w tym usług produkcyjnych, logistycznych, biurowych, itp.;

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy, prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;

4) wysokość zabudowy do 10 m n.p.t., wysokość obiektów i budowli wg potrzeb technologicznych;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) dopuszcza się niwelację terenu pod zabudowę;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) teren objęty strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenów: P.T.9026.KD.D, P.T.9006.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9026.KD.D, P.T.9006.KD.D;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 22. Teren elementarny P.T.9016.U, powierzchnia - 0,85 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością przekształcenia mieszkań na lokale użytkowe;

3) wydzielenie wewnętrzne KPJ – ciąg pieszo jezdny.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %; dopuszcza się, na posesji przy ul. Nad Odrą 48, istniejącą powierzchnię zabudowy na działce;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,8 – 1,2;

4) wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego od 7,0 m do 12,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu; ustalenie nie dotyczy obszaru na południe od ciągu pieszo jezdnego KPJ;

3) zakazuje się nasadzeń zielenią wysoką i średnią w obszarze na południe od ciągu pieszo jezdnego KPJ;

4) ciąg pieszo jezdny KPJ o nawierzchni przepuszczalnej.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) teren objęty strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenów: P.T.9026.KD.D, P.T.9006.KD.D;

2) szerokość jezdni ciągu pieszo jezdnego KPJ co najmniej 3,5 m;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9026.KD.D, P.T.9006.KD.D oraz ciągu pieszo jezdnym;

2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w ciągu pieszo jezdnym;

3) istniejący kolektor deszczowy wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

4) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;

5) projektowana studnia awaryjna;

6) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;

7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 23. Teren elementarny P.T.9017.U, powierzchnia - 0,13 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością przekształcenia mieszkań na lokale użytkowe.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 1,2;

4) wysokość zabudowy do 10 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dla budynku zabytkowego przy ul. Morskiej 4, obowiązuje:

a) utrzymanie gabarytów bryły budynku i formy dachu,

b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,

c) utrzymanie ilości, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych;

7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) lub imprezami okolicznościowymi (wystawy, kiermasze, itp.);

8) dopuszcza się mikroniwelację terenu w celu zagospodarowania terenu pod usługi sezonowe i miejsca postojowe.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, obowiązuje wprowadzenie zieleni wzdłuż terenu P.T.9033.KKS i wzdłuż ulicy P.T.9022.KD.Z.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) teren objęty strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Morskiej 4, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9022.KD.Z;

2) dojście piesze także z ulicy P.T.9027.KD.D pod torami kolejowymi (teren P.T.9033.KKS);

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

7. I **nfrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9027.KD.D (ul. Morska, ul. Łowiecka);

2) istniejący kolektor deszczowy wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 24. Teren elementarny P.T.9018.USw, powierzchnia - 2,66 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi, w tym m. in. usługi edukacji, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi, usługi rzemieślnicze związane z eksploatacją sprzętu pływającego, sportami wodnymi i rybactwem, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.;

3) nabrzeże sportowe, rekreacyjne i pasażerskie z dostępem ogólnym;

4) dopuszcza się punktu dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów;

5) istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu funkcję mieszkaniową dopuszcza się do czasu zagospodarowania na cele określone w pkt 1, 2; dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych, bez prawa powiększania powierzchni mieszkaniowej;

6) dopuszcza się usługi sezonowe: gastronomii, kultury, rozrywki, rekreacji, sportu, handlu.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,6;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t.;

5) dachy nowej zabudowy przestrzenne – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 15,0 m;

6) nowa zabudowa wolno stojąca o szerokości frontu do 25,0 m;

7) stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatorownie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Łowieckiej 21 obowiązuje:

   a) zachowanie gabarytów bryły budynku i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy i rozbudowy,

   b) zachowanie ilości, rozmieszczenia kształtu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

   c) utrzymanie i przywrócenie kompozycji i wystroju elewacji: cokołu, gzymsów, obramień okiennych, naczółek, płycinami, wsporników,

   d) zakaz ocieplania elewacji frontowej od zewnątrz;

9) dla budynku zabytkowego przy ul. Nad Odrą 60 obowiązuje:

   a) zachowanie gabarytów bryły budynku i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,

   b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale symetrycznym,

   c) utrzymanie i przywrócenie kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej z zastrzeżeniem pkt 9 d,

   d) dopuszcza się ocieplenie elewacji frontowej od zewnątrz pod warunkiem przywrócenia kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej;

10) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie wolno stojącego dystrybutora lub kioskowiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m^2;

11) obowiązuje zachowanie i utrzymanie nawierzchni brukowej ulicy Łowieckiej na całej długości;

12) obowiązuje realizacja pasażu pieszego łączącego ulice: Łowiecką i Nad Odrą z nabrzeżem;

13) obowiązuje utrzymanie i adaptacja basenu Rybackiego;

14) dopuszcza się korekty brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu związane z pogłębianiem toru wodnego - nabrzeże typu mieszanego: utwardzone i naturalne, obowiązuje nabrzeże naturalne na 25 % długości całkowitej brzegu - ustalenie nie dotyczy niezbędnych umocnień toru wodnego;

15) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu – zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy i nowych sieci inżynieryjnych;

16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 500 m^2.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % działki budowlanej;

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, obowiązuje uzupełnienie zieleni w części północnej i południowej terenu;

3) teren w granicach portu morskiego;

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej - dawnej osady rybackiej Glinki;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Łowieckiej 2, 4, 6, 8, 21 i przy ul. Nad Odrą 60, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 5 pkt 5.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenu P.T.9027.KD.D;

2) przez teren dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.PUw, na przedłużeniu ul. Łowieckiej;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.T.9027.KD.D;

2) istniejący kolektor deszczowy wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu; dopuszcza się budowę podczyszczalni wód opadowych; dostęp do kolektora i urządzeń podczyszczających poprzez teren P.T.9018.U,SW;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN;

5) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających;

6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 25. Teren elementarny P.T.9019.PUw, powierzchnia - 21,61 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składów handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowo - spedycyjne, itp.;

2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;

3) nabrzeża przeładunkowo – składowe, technologiczne.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;

4) wysokość zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9027.KD.D do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t., wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i likwidację bocznic kolejowych;

7) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu związane z pogłębianiem toru wodnego, długość nabrzeża utwardzonego wg potrzeb technologicznych;

8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń w strefie przybrzeżnej niezbędnych dla wskazanych funkcji;

9) dla budynków zabytkowych przy ul. Lipowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 obowiązuje:

   a) zachowanie gabarytów budynków i form dachów z wysuniętym okapem, zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy,

   b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych, drzwiowych i blend zakończonych łukiem odcinkowym, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze słupkiem i ślemieniem,

   c) utrzymanie kompozycji z cegły licowej, ceglanych gzymsów, podokienników, nadproży,

   d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Lipowej oznaczonym na rysunku planu symbolem E3, obowiązuje:

   a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,

   b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych ze stolarką o drobnym podziale,

   c) utrzymanie kompozycji elewacji z konstrukcją nośną wypełnioną cegłą licową,

   d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

11) obowiązuje utrzymanie nawierzchni brukowych dróg wewnętrznych;

12) dla budynków zabytkowych przy ul. Lipowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: E4, E5 obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, kompozycji i detalu architektonicznego;

13) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron pod budynkiem, schron wolno stojący, oznaczone na rysunku planu – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania w innym terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności lub dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronów z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;

14) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz dopuszczonych materiałów;

15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1,0 ha.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;

3) obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej przy północnej i południowej granicy terenu elementarnego;

4) teren w granicach portu morskiego;

5) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Lipowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: E1, E2, E3, E4, E5, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

6. **Komunikacja.**

1) dostęp z terenów: P.T.9027.KD.D, P.T.9029.KDW, P.T.9034.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9022.KD.Z, P.T.9027.KD.D, P.T.9029.KDW, P.T.9034.KDW, P.T.9019.PUw;

2) istniejące kolektory deszczowe wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu; dopuszcza się budowę podczyszczalni wód opadowych; dostęp do kolektorów i urządzeń podczyszczających poprzez teren P.T.9019.PUw;

3) istniejące sieci – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

4) istniejące stacje transformatorowe SN/nn zasilane linią kablową średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji;

5) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

§ 26. Teren elementarny P.T.9020.ZL Wyspa Dębina, powierzchnia - 22,35 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń leśna.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz urządzeń i budowli służących gospodarce leśnej;

3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu;

4) zakazuje się melioracji terenu z wyjątkiem małej retencji;

5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu lasów aluwialnych z szuwarowiskami (szuwary trzcinowe i turzycowe) i kanałami wodnymi;

6) gospodarka leśna zgodna z planem urządzenia lasu;

7) obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień brzegu związanych z pogłębianiem toru wodnego;

8) dopuszcza się umacnianie brzegów związane z lokalizacją obiektów i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;

9) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się likwidację zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;

10) zakazuje się uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) teren objęty zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;

3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;

4) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu;

5) teren w granicach portu morskiego.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp do terenu drogą wodną.

7. I **nfrastruktura techniczna.**

Dopuszcza się budowę sieci energetycznych kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 27. Teren elementarny P.T.9021.KD.Z, powierzchnia - 3,32 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica zbiorcza (część);

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy.

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

1) podwójny szpaler drzew w pasie rozdzielającym jezdnie lub pojedynczy szpaler drzew po obu stronach jezdni; ustalenie nie dotyczy stref wiaduktów;

2) nawierzchnie chodników i zatok parkingowych przepuszczalne;

3) zakaz budowy ekranów akustycznych;

4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odstępach nie mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających terenu w granicach planu zmienna: od 18,5 m do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;

3) na odcinku zwężenia pasa drogowego oraz na wiadukcie lub pod wiaduktem dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, 4 pasy ruchu;

4) skrzyżowania z torami kolejowymi (teren P.T.9033.KKS) bezkolizyjne, w drugim poziomie;

5) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, zlokalizowana poza jezdnią.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci wodociągowa, elektroenergetyczne oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektora w terenie elementarnym;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;

4) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 28. Teren elementarny P.T.9022.KD.Z ul. Nad Odrą, powierzchnia - 9,28 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica zbiorcza (część);

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością: przebudowy, rozbudowy, prowadzenia prac remontowych i budowy nowych budowli kontynuujących sposób użytkowania terenu.

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

1) parametry obiektów budowlanych tymczasowych wg potrzeb technologicznych;

2) w drodze pojedynczy szpaler drzew po obu stronach jezdni; obsadzenie nie dotyczy strefy wiaduktu oraz odcinka od wlotu ulicy Kolejowej do wlotu ulicy Fabrycznej;

3) nawierzchnie chodników i zatok parkingowych przepuszczalne;

4) zakaz budowy ekranów akustycznych;

5) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odstępach nie mniejszych niż 100,0 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Zieleń komponowana wg ustaleń ust. 2 pkt 2.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

4) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy ul. Nad Odrą nr: 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, ul. Kolejowa 9, 11, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej przed podjęciem prac rozbiórkowych.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna: od 11 m do 85 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) budowa ulicy zbiorczej w założonym przekroju wymaga poszerzenia terenu o pas po zachodniej stronie granicy planu - części działek nr: 5/2 obr. 3059, 4, 6/4, 6/8, 6/14 i 10 obr. 3060 oraz 2/16 obr. 3062 (oznaczonych na rysunku planu) - do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów sąsiednich;

3) przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa z zastrzeżeniem pkt 7;

4) na odcinku zwężenia pasa drogowego oraz na wiadukcie lub pod wiaduktem, dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, 4 pasy ruchu;

5) skrzyżowanie z torami kolejowymi (teren P.T.9033.KKS) bezkolizyjne, w drugim poziomie;

6) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, zlokalizowana poza jezdnią;

7) ustalenie w pkt 3 w zakresie ścieżki rowerowej nie dotyczy odcinków ulicy przylegających do terenów: P.T.9012.U, P.T.9013.U, P.T.9031.GE, P.T.9015.PU, P.T.9030.KPS, P.T.9016.U;

8) obowiązuje utrzymanie przejścia pieszego pomiędzy terenami P.T.9011.PUw i P.T.9012.U;

9) lokalizacja przejścia dla pieszych na przedłużeniu ulicy P.T.9006.KD.D.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejące kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektorów w terenie elementarnym;

3) dopuszcza się tymczasową lokalizację istniejącej stacji redukcyjno -pomiarowej gazu (w rejonie budynku przy ul. Nad Odrą 67), do czasu realizacji drogi i budowy stacji w terenie P.T.9031.GE;

4) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji;

5) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – do przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

6) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – do przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

7) dopuszcza się lokalizacje przepompowni ścieków sanitarnych:

   a) na części działki nr 2/16 obr. 3063 (oznaczonej na rysunku planu, w rejonie budynku przy ul. Kolejowej 6), do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni w terenie P.T.9032.KPS,

   b) na części działki nr 7/9 obr. 3063 (oznaczonej na rysunku planu, w rejonie budynku przy ul. Nad Odrą 46) do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni w terenie P.T.9030.KPS,

c) na części działki nr 25/7 obr. 3072 (oznaczonej na rysunku planu, w rejonie budynku przy ul. Nad Odrą 119) do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni w docelowej lokalizacji poza obszarem planu na działce nr 3/4 obr. 3072 (oznaczonej na rysunku planu) w rejonie budynku przy ul. Nad Odrą 121;

8) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 29. Teren elementarny P.T.9023.KD.L ul. Cegłówka, powierzchnia - 0,31 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica lokalna.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

4. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;

3) połączenie z ulicą P.T.9024.KD.L poprzez istniejący przejazd przez tory kolejowe w terenie P.T.9033.KKS.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejące kolektory deszczowe oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektorów w terenie elementarnym;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

4) projektowana sieć gazowa.

§ 30. Teren elementarny P.T.9024.KD.L ul. Nad Odrą, powierzchnia - 0,75 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica lokalna.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 11.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;

3) połączenie z ulicą P.T.9023.KD.L poprzez istniejący przejazd przez tory kolejowe w terenie P.T.9033.KKS;

4) w przypadku poprowadzenia ulicy o symbolu P.T.9021.KD.Z nad torami kolejowymi, dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.PUw pod wiaduktem drogowym.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejące kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektorów w terenie elementarnym;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

4) projektowana stacja transformatorowa SN/nn zasilana linią kablową średniego napięcia SN; w przypadku wystąpienia kolizji stacji przy rozbudowie drogi dopuszcza się przeniesienie stacji w teren P.T.9008.U;

5) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 31. Teren elementarny P.T.9025.KD.D ul. Nad Odrą, część ul. Kolejowej, powierzchnia - 0,64 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

4. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowej – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejąca studnia awaryjna - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

4) projektowana kanalizacja deszczowa.

§ 32. Teren elementarny P.T.9026.KD.D ul. Nad Odrą, powierzchnia - 0,70 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni wysokiej w zachodniej części terenu.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektora w terenie elementarnym;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym.

§ 33. Teren elementarny P.T.9027.KD.D ul. Łowiecka, powierzchnia - 0,45 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) część terenu objęta strefą WIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 14,5 m, plac do zawracania 20 × 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik;

3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;

4) włączenie do ulicy P.T.9022.KD.Z poprzez istniejący przejazd, przez tory kolejowe w terenie P.T.9033.KKS.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejący kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektora w terenie elementarnym;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

4) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa;

5) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych wraz z rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.

§ 34. Teren elementarny P.T.9028.E, powierzchnia - 0,22 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;

2) dopuszcza się funkcję przeładunkową, produkcyjno – składową, usługi: produkcyjne, logistyczne, telekomunikacji, działalność stoczniową, itp. – analogicznie jak na terenie P.T.9011.PUw.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90 %;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 2,7;

3) wysokość zabudowy, budowli i urządzeń wg potrzeb technologicznych;

4) dachy o parametrach dowolnych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

5. **Komunikacja.**

Dostęp poprzez teren P.T.9011.PUw.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejąca elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN – do likwidacji;

2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.T.9021.KD.Z, P.T.9022.KD.Z, P.T.9033.KKS, P.T.9011.PUw;

3) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;

4) odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową do rzeki Odry;

5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji.

§ 35. Teren elementarny P.T.9029.KDW, powierzchnia - 0,25 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

4. **Komunikacja.**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 9,6 m do 25 m;

2) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik jednostronny.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne, kanalizacja ogólnospławna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) istniejący kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektora w terenie elementarnym;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 36. Teren elementarny P.T.9030.KPS, powierzchnia - 0,01 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

Zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej, średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp z terenu P.T.9006.KD.D.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 37. Teren elementarny P.T.9031.GE, powierzchnia - 0,10 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Stacja redukcyjno - pomiarowa gazu.

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

Zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej, średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp z terenu P.T.9026.KD.D.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) projektowana stacja redukcyjno – pomiarowa gazu.

2) istniejący kolektor deszczowy wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

§ 38. Teren elementarny P.T.9032.KPS, powierzchnia - 0,03 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

Zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej, średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp z terenu P.T.9025.KD.D.

§ 39. Teren elementarny P.T.9033.KKS, powierzchnia - 9,31 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Komunikacja szynowa.

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

1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych i budowli zgodnie z wymogami technologicznymi;
2) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;
3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją komunikacyjną.

3. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających terenu elementarnego.

4. **Komunikacja.**

1) Linia dwutorowa, z możliwością rozbudowy i przebudowy - ustala się:
   a) skrzyżowanie z terenem P.T.9021.KD.Z i P.T.9022.KD.Z w drugim poziomie;
   b) skrzyżowanie z terenami P.T.9023.KD.L (ulica Cegłówka) i P.T.9024.KD.L (ulica Nad Odrą) w jednym poziomie w formie przejazdu kolejowego;
   c) skrzyżowanie z terenami P.T.9022.KD.Z i P.T.9027.KD.D w jednym poziomie w formie przejazdu kolejowego;
   d) zachowanie dojazdu pod torami kolejowymi do budynków przy ul. Nad Odrą nr 5,7,7a (poza granicami planu);
   e) zachowanie przejścia pieszego pod terenem do terenu P.T.9011.PUw;
   f) zachowanie dojazdu pod terenem ciągu ulicy Fabrycznej/Kolejowej do terenu P.T.9011.PUw;
   g) zachowanie przejścia pieszego nad terenem, na przedłużeniu terenu P.T.9006.KD.D poprzez teren P.T.9022.KD.Z;
   h) zachowanie przejścia pieszego pod terenem pomiędzy terenami P.T.9017.U i P.T.9027.KD.D.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, cieplna, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa, ogólnospławna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) istniejące kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych kolektoróww terenie elementarnym;

3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczone na rysunku planu – do likwidacji;

4) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn – do przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

5) projektowane sieci: gazowa, kanalizacja deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;

6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 40. Teren elementarny P.T.9034.KDW, powierzchnia - 0,35 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

3. **Komunikacja.**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: od 7,6 m do 24,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik.

4. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 41. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 42. Uchyla się plan „Stołczyn Port” w Szczecinie uchwalony dnia 14 grudnia 2009 r. Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XLII/1052/09 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port” w Szczecinie.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

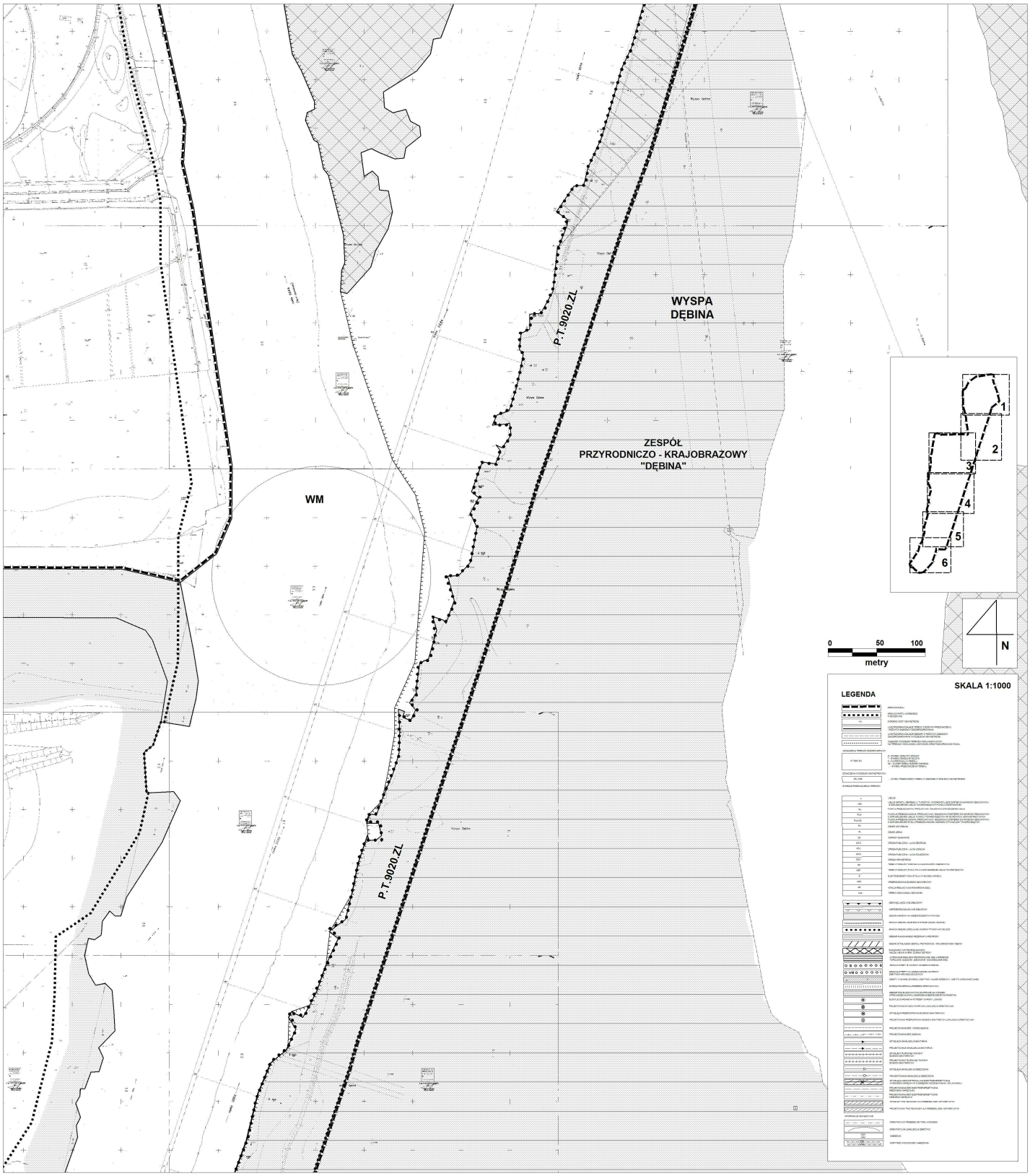
§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.

Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.

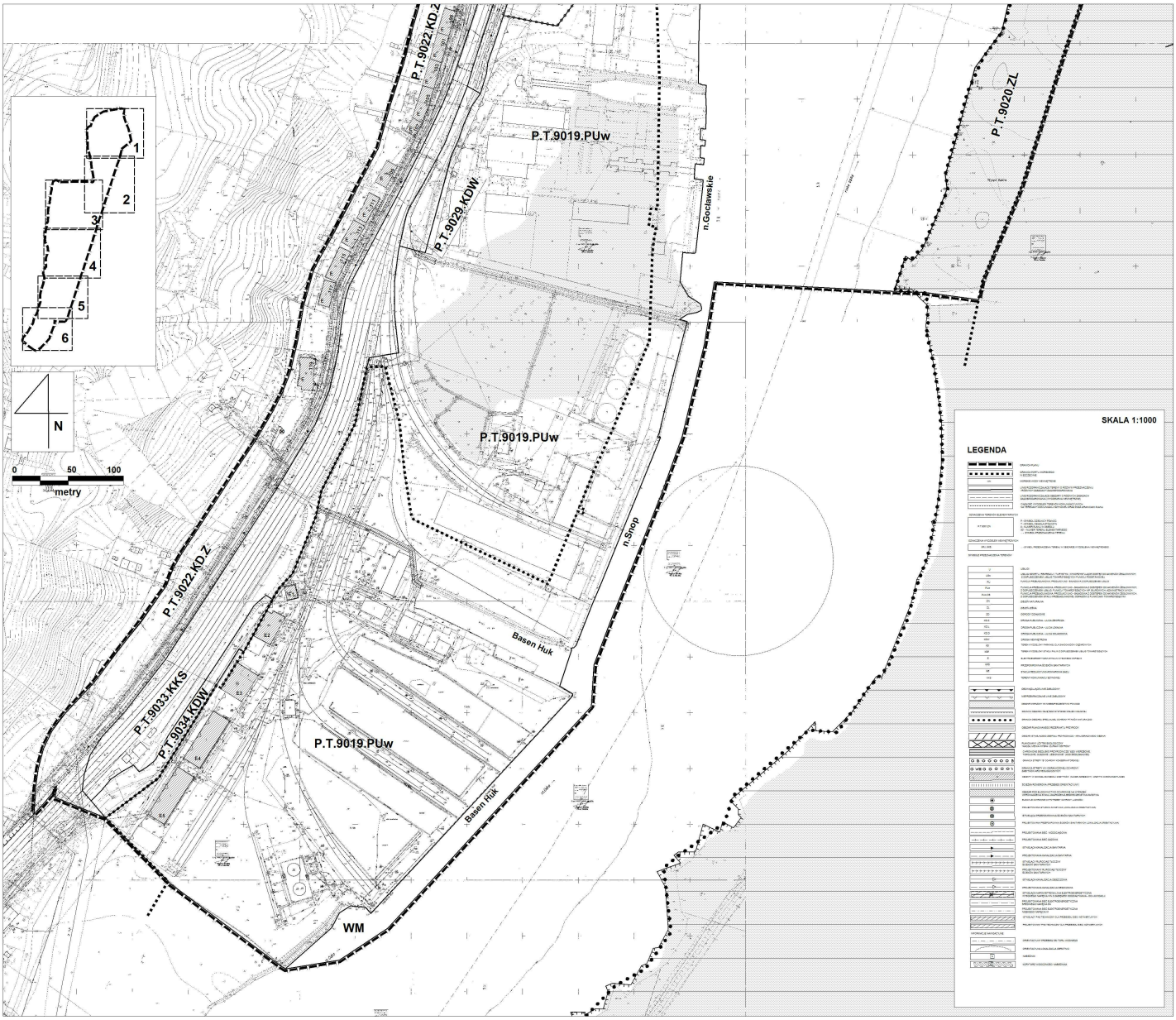


Załącznik Nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.

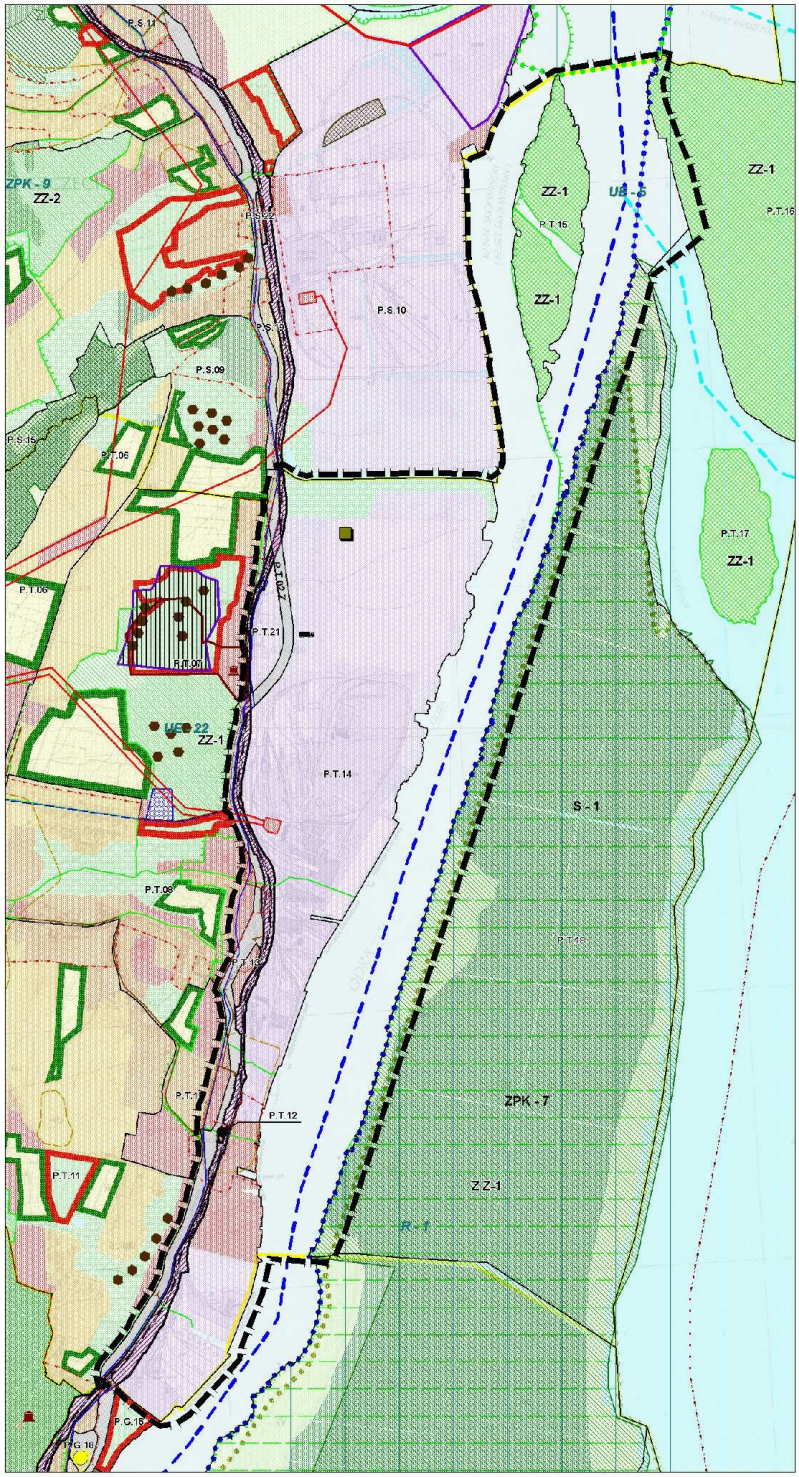
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.

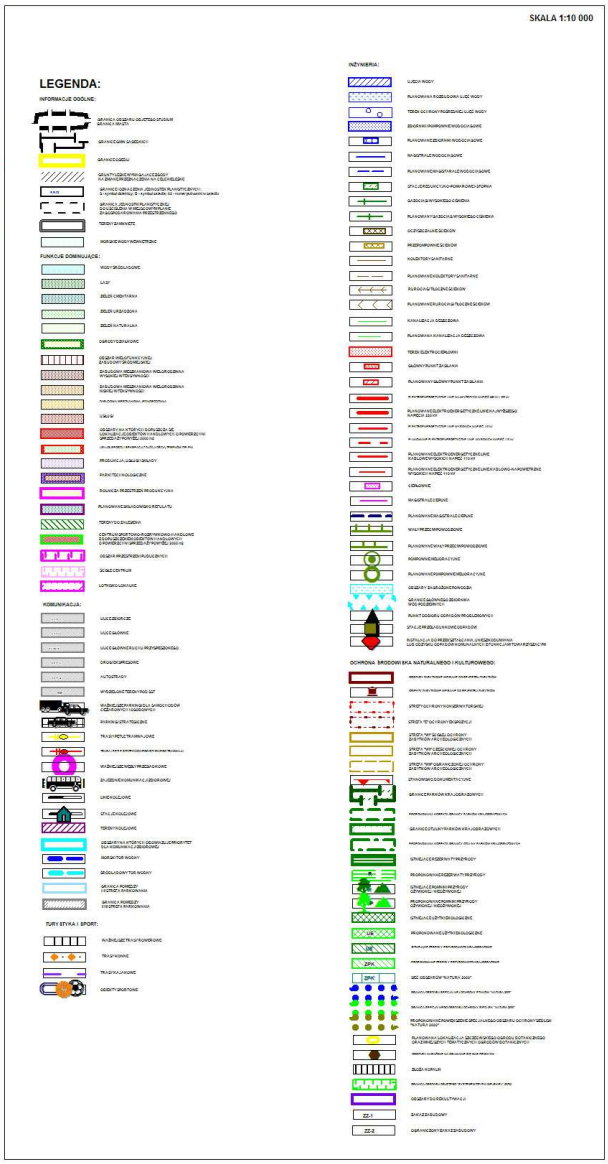
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.

Załącznik Nr 1 arkusz 6 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/951/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 9 września 2013 r.





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/951/13

Rady Miasta Szczecin

z dnia 9 września 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2" w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	**Numer terenu elementarnego**	**Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)**
1	2	3
1	P.T.9003.ZN	Budowa kanalizacji deszczowej.
2	P.T.9004.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej.
3	P.T.9006.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa: jezdni, jednostronnego chodnika, oświetlenia i odwodnienia oraz urządzenie zieleni. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
4	P.T.9008.U	Budowa studni awaryjnej. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
5	P.T.9016.U	Budowa studni awaryjnej. Budowa rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
6	P.T.9021.KD.Z	Ulica zbiorcza. Odcinek ulicy Stołczyńskiej i projektowany nowy przebieg ulicy. Rozbiórka budynków mieszkalnych i gospodarczych. Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika. Budowa dwóch wiaduktów na skrzyżowaniu z linią kolejową.

		Budowa: dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, chodników i ścieżki rowerowej, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni . Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
7	P.T.9022.KD.Z	Ulica zbiorcza częściowo w obszarze planu. Ulice Nad Odrą, Kolejowa. Rozbiórka budynków mieszkalnych i gospodarczych. Rozbiórka istniejącej jezdni oraz chodników. Budowa dwóch wiaduktów na skrzyżowaniu z linią kolejową. Budowa: dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, chodników i ścieżki rowerowej na odcinkach wskazanych na rysunku planu, skrzyżowania z ulicą dojazdową P.T.9025.KD.D i P.T.9026.KD.D, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Likwidacja istniejących przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
8	P.T.9024.KD.L	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych. Rozbiórka pozostałości budynków gospodarczych. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
9	P.T.9025.KD.D	Budowa kanalizacji deszczowej.
10	P.T.9027.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Ulica Łowiecka. Rozbiórka istniejącej jezdni. Budowa: jezdni, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
11	P.T.9030.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
12	P.T.9032.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
13	P.T.9033.KKS	Budowa kanalizacji deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21 poz. poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 40 poz. 227, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018, Nr 152 poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz.1498, Nr 249 poz. 1657; zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 63 poz. 322, Nr 94 poz. 551, Nr 99 poz. 569, Nr 122 poz. 695, Nr 152 poz. 897, Nr 178 poz. 1060, Nr 224 poz. 1341; zm. z 2012 r. poz. 460, poz. 951, poz. 1342, poz. 1513; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 139, poz. 165), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726, zm. z 2011 r. Nr 185 poz. 1092, Nr 201 poz. 1183, Nr 234 poz. 1386, Nr 240 poz. 1429, Nr 291 poz. 1707; zm. z 2012 r. poz. 1456, poz. 1530, poz. 1548), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIII/951/13

Rady Miasta Szczecin

z dnia 9 września 2013 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2" w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2" w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 22 kwietnia 2013 roku do dnia 14 maja 2013 roku nie wniesiono uwag.