

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/610/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie” w Szczecinie oraz 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 „Żelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 293,52 ha, ograniczony kolejno ulicami: Wiszesława, Dębogórską, Głowicką, Druckiego-Lubeckiego do ul. Stalmacha, dalej południowym zapleczem zabudowy ulicy Druckiego-Lubeckiego, następnie na wschód wzdłuż południowej granicy terenów kolejowych, ulicami: Nocznickiego, Firlika, Łady, Jana z Kolna, a następnie rzeką wzdłuż zachodniego brzegu Odry i na wschód, obejmując Wyspę Gryfię, Przekop Mieleński, południowo - zachodni cypel Wyspy Radolin i przez rzekę Odrę do jej zachodniego brzegu.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

Lp.	Teren elementarny	Powierzchnia	Lp.	Teren elementarny	Powierzchnia
<i>Dzielnica: Prawobrzeże, Osiedle: Dąbie</i>			24.	S.D.9018.P,U	50,88 ha
1.	D.D.9001.WS	0,02 ha	25.	S.D.9019.UK,UA	0,46 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Gołęcino - Goław</i>			26.	S.D.9020.P,U	13,17 ha
2.	P.G.2029.ZN/O	0,14 ha	27.	S.D.9021.P,U	6,94 ha
3.	P.G.2031.ZN/O	0,49 ha	28.	S.D.9022.P,U	40,80 ha
4.	P.G.9015.ZN	3,47 ha	29.	S.D.9023.U	1,48 ha
5.	P.G.9036.WM	0,03 ha	30.	S.D.9024.U,ZP	1,35 ha
6.	P.G.9037.WM	0,07 ha	31.	S.D.9025.KDW	0,69 ha
7.	P.G.9038.WM	1,49 ha	32.	S.D.9026.KD.L	1,24 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Żelechowa</i>			33.	S.D.9027.U	0,71 ha
8.	P.Z.9001.P,U	9,50 ha	34.	S.D.9028.U	0,66 ha
9.	P.Z.9002.U	5,73 ha	35.	S.D.9029.MW,U	0,22 ha
10.	P.Z.9003.KD.L	0,67 ha	36.	S.D.9030.MC	2,04 ha
11.	P.Z.9004.P,U	5,62 ha	37.	S.D.9031.MW,U	0,10 ha
12.	P.Z.9005.KM	1,87 ha	38.	S.D.9032.U	0,34 ha
13.	P.Z.9006.U	1,07 ha	39.	S.D.9033.U	1,11 ha
14.	P.Z.9007.U	0,08 ha	40.	S.D.9034.U	0,80 ha
15.	P.Z.9008.KD.Z	6,31 ha	41.	S.D.9035.KD.Z	4,73 ha
16.	P.Z.9009.KD.D	0,37 ha	42.	S.D.9036.KD.L	1,84 ha
17.	P.Z.9010.KPS	0,06 ha	43.	S.D.9037.KK	3,85 ha

18.	P.Z.9011.KPS	0,01 ha	44.	S.D.9038.KD.D	0,25 ha
<i>Dzielnica: Śródmieście, Osiedle: Drzetowo – Grabowo</i>			45.	S.D.9039.KPP	0,26 ha
19.	S.D.9013.U,P	9,39 ha	46.	S.D.9040.KD.D	0,36 ha
20.	S.D.9014.KDW	0,23 ha	47.	S.D.9041.KDW	0,51 ha
21.	S.D.9015.KS	1,05 ha	48.	S.D.9042.KDW	0,69 ha
22.	S.D.9016.MW,U	0,46 ha	49.	S.D.9043.KK	0,35 ha
23.	S.D.9017.U	2,81 ha			

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny z przeznaczeniem podstawowym na funkcje: produkcji, składów, magazynów i usług, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odry, system infrastruktury technicznej, układ komunikacyjny oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Odra na tym odcinku stanowi morskie wody wewnętrzne, z mocy prawa wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami niniejszego planu.

2. Teren jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry. W obszarze występują elementy historycznego krajobrazu przemysłowego oraz najstarsza część układu przestrzennego wsi Grabowo. W planie ustala się strefę W III ochrony zabytku archeologicznego. W granicach planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zasady ochrony zabytków regulują ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne. Ochronie i utrzymaniu podlegają historyczne nazwy ulic i placów.

3. Plan realizuje cele rewitalizacji.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin 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 wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) P – symbol dzielnicy Północ;
- 3) S – symbol dzielnicy Śródmieście;
- 4) G – symbol osiedla Golęcino – Gocław;
- 5) Z – symbol osiedla Żelechowa;
- 6) D – symbol osiedla Drzetowo – Grabowo;
- 7) D – symbol osiedla Dąbie;
- 8) 2029, 2031, 9001 - 9043 numer terenu elementarnego;
- 9) symbole przeznaczenia terenu:

- a) WM – tereny przeznaczone w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych,
 - b) WS – tereny wód śródlądowych,
 - c) ZN/O – tereny zieleni naturalnej (po wypełnieniu, zamknięciu i rekultywacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich),
 - d) ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej.
 - f) MC – tereny zabudowy wielofunkcyjnej,
 - g) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - h) UK – tereny zabudowy usług kultury,
 - i) UA – tereny zabudowy usług administracji,
 - j) P – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów, przeładunku, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, pomocniczych, itp.,
 - k) U – tereny usług,
 - m) KD.Z – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L – tereny dróg publicznych – ulica lokalna,
 - m) KD.D – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - n) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - o) KPP – plac miejski publicznie dostępny,
 - p) KK – tereny komunikacji kolejowej,
 - q) KM – tereny pętli tramwajowo - autobusowych,
 - s) KPP - plac miejski publicznie dostępny,
 - r) KPS – tereny przepompowni ścieków sanitarnych;
- 10) tereny wydziałów wewnętrznych, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu, oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:
- a) USw – tereny sportu i rekreacji wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) KS – tereny parkingu dla samochodów osobowych i autokarów lub parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych, według ustaleń szczegółowych,
 - c) KP – ciąg pieszy,
 - d) U – tereny usług.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynierskie.

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

6. Na rysunku planu ustaleniami są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne);
- 2) linie rozgraniczające obszary o szczególnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnętrzne);
- 3) oznaczenia terenów elementarnych i wydzielen wewnętrznych;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy przemysłowej;
- 7) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) granice obszaru objętego Systemem Zieleni Miejskiej;
- 9) orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych;
- 10) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynierskich: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej.

7. Na rysunku planu i w tekście planu informację stanowią:

- 1) tereny istniejących morskich wód wewnętrznych;
- 2) zabytek wpisany do rejestru zabytków;
- 3) zabytki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) istniejące obiekty obrony cywilnej;
- 5) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”;
- 6) obszary chronionych siedlisk przyrodniczych (kod siedliska 91E0): „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”;
- 7) obszary chronionych siedlisk przyrodniczych (kod siedliska 3150) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne”;
- 8) granica portu morskiego w Szczecinie;
- 9) oś toru wodnego (przebieg orientacyjny);
- 10) lokalizacja obrotnic statków (orientacyjna);
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat).

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

9. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego w Szczecinie regulują przepisy odrębne. Przebieg granic portu morskiego, aktualny na dzień sporządzenia planu, oznaczono na rysunku planu.

10. Tereny oznaczone w planie symbolem WM, o łącznej powierzchni 1,59 ha, przeznaczone są na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych związane z pogłębieniem i rozbudową toru wodnego Świnoujście – Szczecin oraz akwatorium portu morskiego w Szczecinie. W części wykorzystanej pod realizację planowanego przeznaczenia zostaną one, po uzyskaniu decyzji o ustaleniu nowej linii brzegu, uznane za użytek: wody morskie i wyłączone spod kompetencji planistycznych gminy. Na pozostałej części, nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, obowiązywać będzie przeznaczenie ustalone w planie sąsiedniego terenu elementarnego z kontynuacją obowiązujących na nim ustaleń.

11. W obszarze planu występują grunty (użytki gruntowe) pod wodami śródlądowymi.

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

- 1) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 2) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 3) **brzeg uregulowany** – obszar przy linii brzegu umocniony z wykorzystaniem urządzeń wodnych; brzeg uregulowany może być okresowo zalewany;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25° lub taras;
- 5) **dach wysoki** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu wysokiego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 6) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi publiczne z zakresu: opieki zdrowotnej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji oraz edukacji zawodowej);
- 7) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 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) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 10) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeladunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;

- 14) **pas techniczny infrastruktury** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe – stanowiące integralną część budynku,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – 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: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
- 17) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 18) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 19) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki istniejące,
 - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleżja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grójecznik japoński, grab amerykański;
- 20) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń;

- 21) **załadowienie** – przekształcenie akwenu (gruntu pod wodami) w ład (użytek gruntowy nie pokryty wodami);
- 22) **zielen naturalna** – zielen charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
- 23) **zielen urządzona** – zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przedmiotem ustaleń planu są tereny funkcji produkcyjnej, składowej, usługowej, zlokalizowane wzdłuż rzeki Odry, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Odra na tym odcinku stanowi morskie wody wewnętrzne, z mocy prawa wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami niniejszego planu;
- 2) w celu utrzymywania infrastruktury zapewniającej dostęp do portu (pogłębiania toru wodnego), poprawy spływu wód powodziowych oraz w celu umocnienia brzegu toru wodnego - mierzei w rejonie Orlego Przesmyku, planuje się umocnienie przesmyku, a po wschodniej stronie cypla wyspy Radolin, lokalizuje się pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich;
- 3) ustala się lokalizację nabrzeży specjalnych i wielofunkcyjnych na terenach elementarnych mających dostęp do akwenów żeglownych, przeznaczonych na funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) w obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zakazuje się:
 - a) lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych,
 - d) składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów elementarnych: S.D.9018.P,U i S.D.9022.P,U,
 - e) lokalizacji elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej na terenach przeznaczonych na funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe oraz związanych z eksploatacją budowli i urządzeń nawigacyjnych;
- 5) na obszarach przeznaczonych w planie pod prowadzenie działalności gospodarczej dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania oraz obsługi komunikacyjnej terenów znajdujących się w obszarze planu, z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 7) dopuszcza się budowę basenów lub/i załadowienie terenów i zmianę linii brzegu lub nabrzeża według potrzeb rozwojowych portu morskiego w Szczecinie oraz terenów usługowych i produkcyjnych z dostępem do akwenów;
- 8) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, likwidację obiektów przeznaczonych na potrzeby ochrony ludności, po uprzednim wykreśleniu obiektu z ewidencji obiektów infrastruktury technicznej obrony cywilnej;
- 9) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, w sąsiedztwie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037; przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku inwestycji związanych z powiększeniem akwenu morskich wód wewnętrznych obowiązują zapisy planów zadań ochronnych lub planów ochrony ustanowionych dla specjalnych obszarów ochrony siedlisk i obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) oraz „Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150); obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru;
- 4) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów wydzielonych dróg publicznych i wewnętrznych, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki budowlanej – ustalenie nie dotyczy potrzeb wynikających z użytkowania morskich wód wewnętrznych m.in. nawigacyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) zakaz kanalizacji otwartych cieków wodnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynierskich, umocnień brzegowych oraz nabrzeży przeładunkowych,
 - e) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy usług sezonowych;
- 5) dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń i obiektów;
- 7) obowiązuje utrzymanie i ochrona struktury krajobrazu doliny Odry i jeziora Dąbie z wyspami;
- 8) na obszarach zurbanizowanych obowiązują nasadzenia gatunków rodzimych drzew i krzewów;
- 9) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 10) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, cięć wykonywanych w ramach realizacji planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic,

- c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych, utrzymaniem drogi wodnej, kanałów, rowów melioracyjnych,
 - e) wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
 - f) wycinki realizującej ustalenia niniejszego planu lub wycinki dokonanej na podstawie przepisów odrębnych,
 - g) wycinki gatunków niepożądanych;
- 12) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 13) prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze planu dopuszcza się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, bezpieczeństwa, w tym zasad związanych z lokalizacją zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zapobiegania nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska (np.: ryzyka wystąpienia awarii przemysłowych), oraz zasad i organizacji transportu, jak i w zgodności z planami i programami realizowanymi na podstawie tych przepisów np.: Plan gospodarowania odpadami oraz pozostałościami ładunkowymi ze statków, Plan zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych.

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

- 1) ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) obszar w strefie „E” ochrony ekspozycji krajobrazu obejmuje dolinę rzeki Odry i dolinę dawnej rzeki Osówka, ochronie podlegają wartościowe widoki z przestrzeni publicznych, nabrzeży i brzegów wysp Międzyodrza oraz szlaków wodnych, na:
 - a) dominanty przestrzenne i krajobrazowe, w tym Wzgórze Kartuzów,
 - b) historyczne zespoły krajobrazu przemysłowego,
 - c) zabytki i ich otoczenie oraz wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne,
 - d) krajobraz akwenu Odry i jeziora Dąbie,
 - e) obszary objęte formami ochrony przyrody;
- 3) warunki wynikające z ustalonej strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu;
- 4) w obszarze planu występują strefy ochrony zespołów historycznej zabudowy przemysłowej na Wyspie Gryfia i terenie dawnej stoczni Vulkan; warunki wynikające z ustalonej ochrony realizuje się poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu;
- 5) w obszarze planu występuje zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu; ochronę konserwatorską zabytku realizuje się poprzez przepisy odrębne oraz ustalenia szczegółowe planu;
- 6) w obszarze planu występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji, oznaczone na rysunku planu. Ochronę konserwatorską obiektów realizuje się poprzez ustalenia szczegółowe planu;
- 7) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku, wynikającej ze złego stanu technicznego, zdarzenia losowego lub zmiany przeznaczenia terenu, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i jej przekazanie organowi ds. ochrony zabytków;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako

- obszary występowania zabytków archeologicznych; na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) na obszarze objętym planem wysokość nowej zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych może być realizowana z dokładnością do 1,0 m;
 - 10) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, oświetlenie uliczne, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, stacje rowerów miejskich, punkty ładowania pojazdów, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje:
 - a) ograniczeń dla ruchu kołowego, pieszego, komunikacji szynowej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
 - b) kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - 11) wiaty i kioskowiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 12) zakazuje się wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych niebędących szyldem;
 - 13) dopuszcza się szyldy o powierzchni nie większej niż 0,35 m²:
 - a) na budynkach, instalowane w przyziemiu lub parterze, w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego,
 - b) wolno stojące, sytuowane na nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
 - 14) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe, niebędące szyldem, instalowane w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego:
 - a) na elewacji wyłącznie w przyziemiu/parterze budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% elewacji przyziemia lub parteru (w tym obejmującej otwory okienne, drzwiowe i witryny wystawowe),
 - b) na elewacji budynków innych niż określonych w lit. a, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% każdej elewacji (w tym obejmującej otwory okienne, drzwiowe i witryny wystawowe),
 - c) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
 - 15) tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe na rusztowaniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
 - 16) dopuszcza się tablice reklamowe/urządzenia reklamowe na kioskowiatach i wiatkach przystankowych komunikacji miejskiej, o łącznej powierzchni nie większej niż 35% powierzchni ścian wiaty lub kioskowiaty;
 - 17) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
 - 18) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
 - 19) na słupach oświetlenia ulicznego, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie i/lub turystyczne oraz materiały wyborcze;
 - 20) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 21) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:
 - a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów,

- b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty – związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a.;
- 22) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeża, budowę kanałów i basenów, umacnianie brzegu i związane z nimi roboty ziemne, w tym bagrowanie, tworzenie nowych akwenów (zmiany użytków gruntowych) i wykonanie obiektów – budowli hydrotechnicznych według potrzeb technologicznych terenów produkcyjnych przyległych do akwenów i potrzeb wynikających z rozbudowy i utrzymania akwenów morskich wód wewnętrznych lub wód śródlądowych;
- 23) dopuszcza się załadowanie akwenu; teren załadowania powiększa teren elementarny przyległy do linii brzegu, a pomniejsza teren elementarny akwenu, linie rozgraniczające dostosowuje się do faktycznego przebiegu linii brzegu; zasady zmiany użytkowania morskich wód wewnętrznych lub wód śródlądowych określają przepisy odrębne;
- 24) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,
 - b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą oraz planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z parametrów utrzymania toru wodnego i akwatorium portu morskiego;
- 25) przedsięwzięcia podejmowane na morskich wodach wewnętrznych realizuje się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 26) na obszarze objętym granicami portu morskiego obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani;
- 27) przy nabrzeżach wielofunkcyjnych lub publicznie dostępnych dopuszcza się lokalizację części lądowych obiektów związanych z obsługą wodnego transportu publicznego zlokalizowanych na morskich wodach wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika lub innego oznakowania nawigacyjnego obowiązuje likwidacja zieleni i innego zagospodarowania ograniczającego funkcjonowanie urzędzeń nawigacyjnych;
- 29) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, nie stanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 30) wzdłuż terenów oznaczonych symbolem ZN obowiązują: brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie; dopuszcza się brzeg uregulowany na odcinkach niezbędnych do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 31) zakazuje się w pasie technicznym infrastruktury: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 32) ustala się pas techniczny infrastruktury komunalnej o szerokości:
- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistrali wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,

- c) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
 - e) 2,20 m dla magistrali ciepłych o średnicy 300mm,
 - f) 2,40 m dla magistrali ciepłych o średnicy 400mm;
- 33) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od infrastruktury komunalnej (licząc od skrajni rury po obu stronach):
- a) 2,0 m dla sieci wodociągowej i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm,
 - b) 3,0 m dla magistrali wodociągowych o średnicy 300-500 mm,
 - c) 4,0 m dla kolektorów ogólnospławnych, sanitarnych i deszczowych,
 - d) 2,0 m dla magistrali ciepłych;
- 34) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 35) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 36) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 37) w terenach elementarnych ustala się najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży; ustalenie nie dotyczy technologicznych obiektów i pomieszczeń; dla nowo projektowanych obiektów budowlanych lub przebudowywanych obowiązują rozwiązania i technologie stanowiące odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią;
- 38) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;
- 39) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą:
- a) działek urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) działek, które zostaną wydzielone w celu przyłączenia i polepszenia warunków zabudowy oraz zagospodarowania przyległej działki budowlanej;
- 40) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:

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

- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości określone w planie nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi oraz terenów oznaczonych w planie: ZN, WS.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, przede wszystkim poprzez:
 - a) ciąg ulic: P.Z.9008.KD.Z (odcinek ulicy Wiszesława, Dębogórska, odcinek ulicy Głowickiej, odcinek ul. Blizińskiego), S.D.9035.KD.Z (odcinek ulicy Druckiego-Lubeckiego oraz jej planowane przedłużenie w kierunku ulicy Bożeny) – połączenie z os. Niebuszewo, os. Niebuszewo-Bolinko i os. Gołęcino-Goślów oraz os. Stołczyn,
 - b) S.D.9026.KD.L (ul. P. Stalmacha) – połączenie poprzez ul. 1 Maja z os. Niebuszewo-Bolinko,
 - c) ulice: T. Nocznickiego, A. Antosiewicza, T. Firlika, Łady i Jana z Kolna przebiegające wzdłuż granicy planu, poza jego obszarem – połączenie z obszarem śródmieścia;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8, 9 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej, dla jego prawidłowego funkcjonowania, liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa poniższa tabela, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Hotele pracownicze, domy studenckie	2 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/10 łóżek
3.	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
4.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej
5.	Sklepy	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
6.	Biura, banki, urzędy, poczty	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
8.	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną +	1 mp/obiekt	1,5 mp/1 salę dydaktyczną

		1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat		
9.	Obiekty dydaktyczne, szkoły wyższe	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
10.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych*
11.	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych*
12.	Rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych*
13.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
14.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się	nie określa się
15.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
18.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
19.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/10 miejsc	2 mp/100 miejsc
20.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	1 mp/targowisko (hale targową)	0,5 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
21.	Domy kultury	4 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
22.	Salony konferencyjne	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
23.	Obiekty wystawowe	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie + min 1 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² pow. użytkowej*
24.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
25.	Przystań żeglarska	1 mp/2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
26.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow.	1 mp/500 m ² pow.	0,2 mp/100 m ²

		użytkowej*	użytkowej*	pow. użytkowej*
--	--	------------	------------	--------------------

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5 w dół, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną odpowiednio na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 tabel w ust. 5 pkt 4;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 4, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania czasowego związanego z użytkowaniem sezonowym np. ogródków gastronomicznych itp.,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 11) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy rurociągów technologicznych na terenach produkcyjnych, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 24;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach:

Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna oraz z własnych studni głębinowych zlokalizowanych w terenie elementarnym;

3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji i kolektorów sanitarnych lub ogólnospławnych w ulicach: Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna oraz do zakładowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;

5) dopuszcza się oczyszczanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych zanieczyszczonych, pochodzących z nabrzeży i terenów, a także wód zaolejonych ze statków w oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”;

6) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej według przepisów odrębnych;

7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni zakładowych, jeśli warunki techniczne i wymagania dla tych ścieków uniemożliwiają skierowanie ich do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;

8) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych lub ogólnospławnych w ulicach: Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna ze zrzutem do rzeki Odry, Przekopu Mieleńskiego, Kanału Grabowskiego oraz otwartych kanałów i skanalizowanego Potoku Brodowskiego, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

10) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

11) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;

12) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

13) dla nowych inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych; obowiązek nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów S.D.9018.P,U i S.D.9022.P,U do rzeki Odry;

14) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);

15) dopuszcza się przebudowę, regulację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych kanałów otwartych, pod warunkiem utrzymania istniejących stosunków gruntowo-wodnych;

- 16) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze i poza obszarem planu;
- 17) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 18) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gazowe,
 - b) energię elektryczną,
 - c) odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem ustalenia § 6 ust.1 pkt 4e);
- 19) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 20) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) na obszarze planu ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 23) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 24) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 26) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób:
 - a) zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania,
 - b) uniemożliwiający żerowanie zwierząt;
- 27) odpady poprodukcyjne i niebezpieczne winny być odbierane z miejsca ich powstania przez wyspecjalizowane podmioty;
- 28) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 29) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- 30) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 31) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe, portowe i przeznaczone na drogi;
- 32) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) w obszarze planu, w terenach elementarnych dróg publicznych obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.Z.9001.P,U – powierzchnia 9,50 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, przeładunek;
- 2) dopuszcza się usługi, m.in.: produkcyjne, dystrybucyjno-logistyczne, obsługę biznesu i pracowników, rzemiosło, edukację, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą;
- 3) nabrzeża wielofunkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną realizowaną na stropodachach lub tarasach;
- 2) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 3) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 4) część terenu położona w granicach portu morskiego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 19,0 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) wyposażenie nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 7) dopuszcza się zmiany geometrii nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.9008.KD.Z;
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9008.KD.Z, P.Z.9001.P,U lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się likwidację kolektora deszczowego w rejonie ul. Sianożęckiej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych: ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych i kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, regulację i skanalizowanie otwartego kanału deszczowego.

§ 8. Teren elementarny P.Z.9002.U – powierzchnia 5,73 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: szkolnictwo wyższe, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-szkoleniowa, edukacja pozaszkolna i zawodowa, obsługa biznesu, hotelarstwo, postój i obsługa jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: handel, gastronomia, kultura, rozrywka, rekreacja, usługi rzemieślnicze związane z przeznaczeniem podstawowym, składowanie, magazynowanie;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie skupiska zieleni wysokiej w południowej części terenu;
- 3) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży: 1,80 m n.p.m.;
- 4) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w granicach portu morskiego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 15,0 m n.p.t., wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) obiekt obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – do utrzymania, dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektu na funkcje ustalone w ust.1;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – schron z nadbudową w formie trejażu przy ul. Sośnickiej, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) adaptacja schronu i zakaz zmiany sposobu wbudowania schronu w teren,
 - b) odtworzenie trejażu w oryginalnej formie i jego wkomponowanie w kubaturę nowej zabudowy,
 - c) utrzymanie schodów zewnętrznych prowadzących do pomieszczeń schronu zlokalizowanych pod terenem i ich wkomponowanie w nową zabudowę,

- d) forma nowej zabudowy pawilonowa, prostopadłościenna z płaskim tarasowym dachem,
 - e) zakaz obsadzania zielenią wysoką,
 - f) użycie materiałów wykończeniowych nowych elewacji: cegła licowa, beton, drewno;
- 8) obowiązuje utrzymanie geometrii basenu w kształcie litery „T”, dopuszcza się zmianę linii brzegu lub nabrzeża od strony rzeki wg potrzeb technologicznych;
 - 9) wyposażenie nabrzeża według potrzeb technologicznych;
 - 10) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych i materiałów dopuszczonych;
 - 11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.9008.KD.Z;
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9008.KD.Z, P.Z.9002.U;
- 2) ustala się likwidację kolektora deszczowego na przedłużeniu ul. Robotniczej;
- 3) ustala się realizację kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny P.Z.9003.KD.L (ul. Konarskiego, odcinek ul. Blizińskiego) – powierzchnia 0,67 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

Ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,8 m do 33,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych i kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 10. Teren elementarny P.Z.9004.P,U - powierzchnia 5,62 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, przeładunek;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: produkcyjne, dystrybucyjno-logistyczne, obsługę biznesu i pracowników, rzemiosło, edukację, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą;
- 3) dopuszcza się pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku przy ul. Ludowej 1;
- 4) dopuszcza się parking dla obsługi terenu elementarnego S.D.9022.P,U;
- 5) nabrzeża wielofunkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej w części zachodniej działki nr 28/1 obręb 3025 (wzdłuż terenu P.Z.9008.KD.Z);
- 3) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 4) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w granicach portu morskiego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 20,0 m n.p.t., wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się:
 - a) prowadzenie prac remontowych i przebudowy, bez prawa powiększania powierzchni na cele mieszkalne, ograniczenie nie dotyczy adaptacji na cele określone w ust. 1,
 - b) rozbiórkę budynku;
- 7) dopuszcza się zmiany geometrii brzegu lub nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 8) wyposażenie nabrzeża według potrzeb technologicznych;

- 9) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych i materiałów dopuszczonych;
- 10) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.9008.KD.Z, S.D.9036.KD.L lub S.D.9025.KDW;
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9008.KD.Z, S.D.9036.KD.L, S.D.9025.KDW, P.Z.9004.P,U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowych, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny P.Z.9005.KM – powierzchnia 1,87 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: pętla tramwajowo-autobusowa – inwestycja celu publicznego;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące m.in.: gastronomia, handel, rozrywka;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących m.in.: obsługa pasażerów, dyspozytornia, stacja prostownikowa, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalne, parking dla samochodów osobowych i rowerów, stacja roweru miejskiego, punkty ładowania pojazdów itp.;
- 4) obowiązuje budowa toalety publicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w granicach terenu elementarnego: 5 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 0,15;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obowiązuje zapewnienie pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów:

- a) wbudowanego w zabudowę, zgodnie z wymogami sanitarnymi,
 - b) zapewniającego możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 7) obiekt obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące, oznaczone na rysunku planu – dopuszcza się jego utrzymanie lub likwidację;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.9008.KD.Z, S.D.9036.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.Z.9003.KD.L.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9008.KD.Z, P.Z.9003.KD.L, S.D.9036.KD.L, P.Z.9005.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów: ogólnospławnego, deszczowego i kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się skanalizowanie Potoku Brodowskiego lub budowę jako kanału krytego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny P.Z.9006.U - powierzchnia 1,07 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, składy, magazyny;
- 2) dopuszcza się: produkcję, rzemiosło;
- 3) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową do czasu adaptacji na cele usługowe; dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych, bez prawa powiększania powierzchni na cele mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) do 5 kondygnacji – do 21,0 m n.p.t., w tym od strony ulicy Ludowej nie mniej niż 3 kondygnacje,
 - b) liczba kondygnacji pozostałej zabudowy według potrzeb technologicznych,
 - c) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;

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

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: P.Z.9003.KD.L, P.Z.9009.KD.D, S.D.9036.KD.L;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9003.KD.L, P.Z.9009.KD.D, S.D.9036.KD.L, P.Z.9006.U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;

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

5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej w pasie technicznym kolektora deszczowego.

§ 13. Teren elementarny P.Z.9007.U – powierzchnia 0,08 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu elementarnego.

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

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu: dojścia, schody, skarpy, mury oporowe, związane funkcjonalnie z terenem usługowym zlokalizowanym poza granicami planu;

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

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

2) obsługa terenu z ulicy Grzywińskiej, położonej poza obszarem planu, poprzez teren przeznaczony na usługi (poza granicami planu);

3) dopuszcza się obsługę z terenu P.Z.9008.KD.Z wyłącznie elementów wymienionych w ust. 3 pkt 2.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami drogowymi, stanowią korytarze infrastruktury technicznej.

§ 14. Teren elementarny P.Z.9008.KD.Z (odcinek ulicy Wiszesława, ul. Dębogórska, odcinek ulicy Głowickiej, odcinek ul. Blizińskiego) – powierzchnia 6,31 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona w granicach portu morskiego;
- 2) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Dębogórskiej 25 i 26 oraz zabytkowy wiadukt, oznaczone na rysunku planu, przeznaczone do rozbiórki, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektów i przekazanie organowi ds. ochrony zabytków;
- 2) dopuszcza się budowę wiaduktu drogowego łączącego teren elementarny S.D.9013.U,P z terenami po zachodniej stronie ciągu ulic: Druckiego – Lubeckiego i Blizińskiego, położonymi poza obszarem planu; nowy wiadukt realizuje się z zachowaniem wymaganych skrajni dla drogi klasy zbiorczej wraz z trasą tramwajową;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,0 do 57,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój maksymalny: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną, obustronne chodniki, ścieżki rowerowe na fragmentach ulicy;
- 3) dopuszcza się usytuowanie torów związanych ze zjazdami i wyjazdami z zajezdni tramwajowej na odcinku zajezdnia – ul. Księcia Ziemowita, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych: ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: sanitarnych, deszczowych oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych (w rejonie ul. Głowickiej) do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni w terenie P.Z.9010.KPS;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się skanalizowanie Potoku Brodowskiego lub budowę jako kanału krytego;
- 7) ustala się likwidację kolektora deszczowego w rejonie ul. Widuchowskiej;
- 8) ustala się realizację kolektora deszczowego.

§ 15. Teren elementarny P.Z.9009.KD.D (ul. Blizińskiego) – powierzchnia 0,37 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,3 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu z minimum jednostronnym chodnikiem.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 16. Teren elementarny P.Z.9010.KPS – powierzchnia 0,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje obsadzenie żywopłotem na granicy terenu elementarnego.

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

- 1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.9003.KD.L, S.D.9036.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez teren P.Z.9005.KM;
- 3) nie ustala się obowiązku lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 17. Teren elementarny P.Z.9011.KPS - powierzchnia 0,01 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynierskie urządzeń sieciowych;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.9008.KD.Z;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 18. Teren elementarny S.D.9013.U,P – powierzchnia 9,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, m.in. produkcyjne, dystrybucyjno-logistyczne, składy, magazyny, obsługa biznesu i pracowników, rzemiosło, hotelarstwo, edukacja, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, dopuszcza się jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) dopuszcza się produkcję.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
 - a) dla przeznaczenia terenu wskazanego w ust. 1 pkt 1 ustala się 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla przeznaczenia terenu wskazanego w ust. 1 pkt 2 ustala się 10 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 20,0 m n.p.t.;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 24, 25, 24c, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio: Z27, Z28, Z31;
- 8) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 24, usytuowanego na działce nr 10/8 obr. 3032, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z27:
 - a) obowiązuje utrzymanie gabarytów i wielobryłowej formy budynku, z wyjątkiem ustaleń lit. c,
 - b) obowiązuje utrzymanie liczby i rozmieszczenia otworów okiennych, przywrócenie oryginalnego wykroju otworów okiennych i stolarki okiennej z drobnym podziałem charakterystycznym dla architektury przemysłowej,

- c) dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji półn. i półd.;
- 9) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 25, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z28:
- a) od strony ul. Ludowej obowiązuje utrzymanie bryły budynku i gabarytu dachu, dopuszcza się rozbudowę od strony zachodniej, zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje utrzymanie oryginalnej kompozycji i wykończenia elewacji z cegły licowej, utrzymanie detalu ceglanego, dekoracyjnych płytcin podokiennych z tynkowanymi płaszczyznami, utrzymanie liczby i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie kompozycji wejścia głównego – portalu z ozdobnym fryzem, przywrócenie funkcji wejścia głównego do budynku, drzwi z nadświetlem,
 - c) obowiązuje utrzymanie zróżnicowanych form stolarki okiennej w części halowej i biurowej budynku, przywrócenie stolarki okiennej z oryginalnym wielopolowym podziałem w części halowej, przywrócenie stolarki okiennej ze słupkiem i ślemieniem w części biurowej budynku, likwidacja nieprzeziernych wypełnień stolarki okiennej i zakaz ich stosowania,
 - d) zakaz ocieplania północnej i wschodniej elewacji od zewnątrz;
- 10) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 24c oznaczonego na rysunku planu symbolem Z31:
- a) dopuszcza się nadbudowę z zachowaniem i ekspozycją oryginalnej bryły budynku,
 - b) obowiązuje utrzymanie pierwotnej liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych,
 - c) obowiązuje utrzymanie stolarki okiennej z drobnym podziałem charakterystycznym dla architektury przemysłowej,
 - d) obowiązuje utrzymanie wykończenia oryginalnej elewacji z cegły licowej i utrzymanie detalu,
 - e) zakazuje się ocieplania budynku od zewnątrz;
- 11) obiekt obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – dopuszcza się likwidację;
- 12) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;
- 13) do czasu budowy trasy tramwajowej w ulicach zbiorczych S.D.9035.KD.Z (odcinek od ul. Ludowej do ul. Blizińskiego) i P.Z.9008.KD.Z (odcinek od ul. Blizińskiego do ul. Dębogórskiej) ustala się utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz innych inwestycji niezbędnych do eksploatacji;
- 14) dopuszcza się budowę, przebudowę lub likwidację bocznic kolejowych.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9036.KD.L, P.Z.9009.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu poprzez tereny położone po zachodniej stronie ciągu ulic: Druckiego – Lubeckiego i Blizińskiego (poza obszarem planu):
 - a) wiaduktem drogowym nad terenem S.D.9035.KD.Z, do czasu jego rozbiórki,
 - b) nowym obiektem zlokalizowanym w miejscu po rozebranych wiadukcie, z zachowaniem wymaganych skrajni dla drogi klasy zbiorczej wraz z trasą tramwajową,
 - c) pod wiaduktem w terenie elementarnym S.D.9035.KD.Z;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu S.D.9016.MW,U;

- 4) dopuszcza się dojazd ppoż. z terenu S.D.9035.KD.Z;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.9008.KD.Z, S.D.9035.KD.Z, P.Z.9003.KD.L, S.D.9036.KD.L, P.Z.9009.KD.D, S.D.9013.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego i deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej w pasie technicznym kolektora deszczowego.

§ 19. Teren elementarny S.D.9014.KDW - powierzchnia 0,23 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, część przeprawy na wyspy: Ostrów Brdowski, Gryfia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz obsadzenia ulicy zielenią wysoką;
- 2) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży: 1,80 m n.p.m.;
- 3) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 4) teren położony w granicach portu morskiego.

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

Ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,1 m do 25,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 20. Teren elementarny S.D.9015.KS - powierzchnia 1,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: publicznie dostępny parking dla samochodów ciężarowych i osobowych;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem U ustala się przeznaczenie terenu na usługi, w tym: obsługa biznesu i pracowników, rzemiosło, edukacja, usługi produkcyjne,

magazyny, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-szkoleniowa, obiekt lub obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m²;

3) do czasu budowy pętli tramwajowo-autobusowej w terenie P.Z.9005.KM ustala się:

- a) utrzymanie pętli tramwajowej wraz z siecią trakcyjną i przystankami autobusowymi z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz innych inwestycji niezbędnych do funkcjonowania pętli,
- b) dopuszcza się utrzymanie funkcji handlowej jako uzupełniającej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną realizowaną na stropodachach.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy w granicach wydziałania oznaczonego symbolem U:
 - a) do 19,5 m n.p.t.,
 - b) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dachy płaskie;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9036.KD.L, P.Z.9009.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9036.KD.L, P.Z.9009.KD.D, S.D.9015.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 21. Teren elementarny S.D.9016.MW,U - powierzchnia 0,46 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy na usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1- 3,5;
- 5) dachy wysokie istniejące, dachy dowolne w tylnej części działki budowlanej;
- 6) występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 24a, 24b, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami: Z29, Z30;
- 7) dla zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Ludowej 24a, 24b, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami Z29 i Z30 ustala się:
 - a) obowiązuje utrzymanie gabarytów i brył budynków, z dopuszczeniem odtworzenia zachodniej partii szczytowej budynku przy ul. Ludowej 24b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę kubatury zasadniczej budynków od strony północnej, z wycofaniem części dobudowanej z linii wyznaczonej przez lico elewacji szczytowych,
 - c) obowiązuje utrzymanie zasadniczego kształtu dachów kopertowych z pokryciem dachówką lub materiałem dachówko podobnym, utrzymanie rozmieszczenia i formy lukarn istniejących od ulicy Ludowej, dopuszcza się realizację nowych lukarn od strony ulicy i w tylnej części budynku o gabarytach i formie istniejących,
 - d) obowiązuje utrzymanie kompozycji frontowych elewacji: osi głównego wejścia z wertykalnym oknem klatki schodowej, liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych z łukiem odcinkowym i opaskami,
 - e) obowiązuje utrzymanie jednolitego, symetrycznego podziału stolarki okiennej, w budynku nr 24a utrzymanie dekoracyjnego oboknia;
- 8) obowiązuje utrzymanie ogrodzenia frontów działek, murowanego i tynkowanego;
- 9) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 10) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9036.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren S.D.9013.U,P;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9036.KD.L, S.D.9013.U,P.

§ 22. Teren elementarny S.D.9017.U powierzchnia – 2,81 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi m.in. hotelowe, konferencyjno-szkoleniowe, gastronomi, rozrywki, edukacji, opieki zdrowotnej, działalność naukowa i techniczna, wystawienniczo-konferencyjna, usługi produkcyjne, transportowe, logistyczne, rzemiosło, magazyny, składy;
- 2) dopuszcza się jeden istniejący obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży do 800 m²;

3) ustala się publicznie dostępny parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych w granicach wydzielenia wewnętrznego KS; do czasu realizacji parkingu wielopoziomowego dopuszcza się parking naziemny;

4) do czasu budowy:

- a) trasy tramwajowej w ulicach zbiorczych S.D.9035.KD.Z (odcinek od ul. Ludowej do ul. Blizińskiego) i P.Z.9008.KD.Z (odcinek od ul. Blizińskiego do ul. Dębogórskiej) ustala się utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz innych działań niezbędnych do eksploatacji trasy tramwajowej,
- b) odcinka ulicy w terenie S.D.9036.KD.L ze skrzyżowaniem (działka geodezyjna nr 6/2 obr. 3032) utrzymuje się drogę publiczną (ul. Ludowa - odcinek).

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 19,5 m n.p.t.;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) obiekt obrony cywilnej:- schron wolno stojący zagłębiony – dopuszcza się adaptację na funkcje określone w ust.1 lub rozbiórkę;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9035.KD.Z poprzez istniejący zjazd, S.D.9038.KD.D, S.D.9036.KD.L, S.D.9026.KD.L oraz poprzez teren S.D.9018.P,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla usług określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9035.KD.Z, S.D.9026.KD.L, S.D.9036.KD.L, S.D.9038.KD.D, S.D.9017.U, S.D.9018.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali: wodociągowej, ciepłych oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny S.D.9018.P,U - powierzchnia 50,88 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, przeładunek, składy, magazyny, z dopuszczeniem usług m.in.: dystrybucyjno-logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników;
- 2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja zawodowa;
- 3) dopuszcza się prowadzenie zakładu recyklingu statków, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nabrzeża wielofunkcyjne, w tym produkcyjne (pochylnie), przeładunkowo-składowe; w granicach wydzielenia wewnętrznego KP dopuszcza się nabrzeże publicznie dostępne jako dostęp drogą wodną do terenów elementarnych S.D.9018.P,U, S.D.9019.UK,UA,S.D.9020.P,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m. – nie dotyczy obiektów budowlanych technologicznych;
- 2) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 5 % terenu elementarnego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; dopuszcza się przekroczenie linii nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 35,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) rozbudowa, przebudowa, budowa bocznic wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się zmiany linii nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania basenów oraz nabrzeży;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży, związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, według zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu symbolami: Z2 – portiernia, Z3 – budynek biurowy i kotłownia, Z4 – budynek spedycji Odra, Z5 – budynek portierni ze słupem bramnym, Z6 – budynek biurowy, Z7 - wieża traserska;
- 12) obejmuje się ochroną nazwy ulic tworzących podstawowy układ dróg wewnętrznych dawnej stoczni: Cementowa, Centralna, Drzewna, Gospodarcza, Kadłubowa, Kołowa, Kuzienna, Ślusarska, Torowa, Okrężna – Odra, Okrężna – Wulkan, Poprzeczna Wulkan;
- 13) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek portierni przy ul. Ludowej 10a, oznaczony na rysunku planu symbolem Z2, obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego gabarytu istniejącego budynku,

- b) od strony ulicy Ludowej utrzymanie oryginalnej kompozycji i wykończenia elewacji z cegły licowej i elementów konstrukcyjnych betonowych, utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie stolarki okiennej z wielopolowym podziałem,
 - c) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej;
- 14) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – zespół budynku biurowego i kotłowni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z3; od strony placu z klombem i ul. Walcowej obowiązuje:
- a) utrzymanie formy dachu i gabarytu budynków,
 - b) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) przywrócenie jednolitej stolarki okiennej,
 - d) utrzymanie rysunku kompozycji ceglanych elewacji z otynkowanymi powierzchniami,
 - e) utrzymanie detalu wystroju elewacji: nadproży okiennych otynkowanych, ceglanych podokienników,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 15) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek spedycji Odra, oznaczony na rysunku planu symbolem Z4, obowiązuje:
- a) utrzymanie formy dachu i gabarytu budynku z asymetrycznie ulokowanym pionem komunikacyjnym,
 - b) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych,
 - c) przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z oryginalnym podziałem,
 - d) utrzymanie rysunku kompozycji ceglanej elewacji z podziałem horyzontalnym i oknami pasmowymi; renowacja części parterowej,
 - e) utrzymanie detalu wystroju elewacji: nadproży otynkowanych międzykondygnacyjnych, słupów międzyokiennych otynkowanych występujących w oknach pasmowych, utrzymanie ceglanych podokienników,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 16) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek portierni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z5, obowiązuje:
- a) utrzymanie formy dachu z szerokim okapem i gabarytu 1-kondygnacyjnego budynku portierni z wiatą po stronie południowej budynku i słupem bramy od strony północnej,
 - b) utrzymanie rysunku kompozycji tynkowanej elewacji z pasmem okien pomiędzy odsadzką cokołową i nadokienną,
 - c) utrzymanie detalu wystroju elewacji: nadproża otynkowanego, słupów międzyokiennych otynkowanych występujących w pasie okien, utrzymanie gzymsu podokiennego,
 - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 17) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek biurowy, oznaczony na rysunku planu symbolem Z6, obowiązuje:
- a) utrzymanie gabarytu budynku z ryzalitem wejściowym oraz dekoracyjnie zakończonymi szczytami w osiach elewacji; zakaz rozbudowy, nadbudowy,
 - b) utrzymanie formy dachu mansardowego z szerokim okapem,
 - c) utrzymanie formy i rozmieszczenia wystawek dachowych,
 - d) utrzymanie liczby i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) utrzymanie i przywrócenie podłużnego wykroju otworów okiennych, utrzymanie okulusów,

- f) utrzymanie jednolitej stolarki okiennej ze ślemieniem,
 - g) utrzymanie kompozycji wertykalnej elewacji z pilastrami,
 - h) utrzymanie detalu wystroju elewacji: cokołu, pilastrów, płycin, podokienników, sztukaterii wieńczącej pilastry, gzymsów,
 - i) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 18) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek wieży traserskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z7, obowiązuje:
- a) utrzymanie gabarytu budynku w formie schodkowego ostrosłupa na rzucie kwadratu, z utrzymaniem i ekspozycją pierwotnej bryły budynku,
 - b) utrzymanie formy dachu płaskiego,
 - c) utrzymanie okien pasmowych w ostatniej kondygnacji,
 - d) utrzymanie zróżnicowania materiału wykończeniowego – pokrycia korpusu zasadniczego, wypełnienia ceramicznego szkieletowej konstrukcji ostatniej kondygnacji,
 - e) ze względu na unikatowość funkcji obiektu obowiązuje sporządzenie przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;
- 19) dla obiektu o wartościach historycznych i artystycznych – mozaika na elewacji zachodniej budynku magazynowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z8, obowiązuje:
- a) utrzymanie kompletnej mozaiki ceramicznej ściennej z logo Stoczni Szczecińskiej,
 - b) w przypadku rozbiórki budynku obowiązuje utrzymanie elewacji z dekoracją In situ lub przeniesienie mozaiki ściennej w całości i montaż w innym obiekcie architektonicznym jako ekspozycja publiczna;
- 20) obiekt obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 21) część terenu położona w granicach portu morskiego;
- 22) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9036.KD.L, S.D.9038.KD.D, S.D.9039.KPP, S.D.9042.KDW, S.D.9026.KD.L oraz ulicy Nocznickiego, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu S.D.9019.UK,UA;
- 3) dostęp do terenu drogą wodną;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dla samochodów osobowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 25% całkowitej pojemności wydzielania KS w terenie S.D.9017.U;
- 6) dopuszcza się obsługę kolejową poprzez bocznice.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9026.KD.L, S.D.9036.KD.L, S.D.9038.KD.D, S.D.9042.KDW, S.D.9017.U, S.D.9018.P,U, S.D.9019.UK,UA, S.D.9020.P,U, S.D.9021.P,U, S.D.9039.KPP lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej i kolektorów: ogólnospławnej i deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 6) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zakładowego ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się likwidację i budowę w nowej lokalizacji studni głębinowych.

§ 24. Teren elementarny S.D.9019.UK,UA - powierzchnia 0,46 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi kultury, edukacji, administracji, obsługi biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, wystawienniczo-konferencyjna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
- 2) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;

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

- 1) zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem ZR – zespół budynków administracyjno-socjalno- produkcyjnych wraz z placem przed budynkiem, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się strefę E ochrony krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9042.KDW;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez teren S.D.9018.P,U;
- 3) dopuszcza się dostęp drogą wodną poprzez wydzielenie wewnętrzne oznaczone symbolem KP w terenie elementarnym S.D.9018.P,U, stanowiące nabrzeże publicznie dostępne;
- 4) obowiązuje lokalizacja minimum 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w karę parkingową, minimum 4 miejsca postojowych dla rowerów, oraz minimum 2 miejsca dla autokarów;
- 5) miejsca postojowe realizuje się w wydzieleniu KS w terenie S.D.9042.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9042.KDW, S.D.9018.P,U, S.D.9019.UK,UA, S.D.9020.P,U;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny S.D.9020.P,U - powierzchnia 13,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, przeładunek;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: produkcyjne, dystrybucyjno-logistyczne, obsługę biznesu i pracowników, rzemiosło, edukację, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą, turystyczną;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne, dopuszcza się wykorzystanie nabrzeża na funkcje turystyczno-pasażerskie.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie ustala się;
- 2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m. – nie dotyczy obiektów budowlanych technologicznych;
- 3) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 4) część terenu położona w granicach portu morskiego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 20,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy do 5 m;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) wyposażenie nabrzeży według potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się zmiany linii nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy oraz utrzymania basenów, nabrzeży i toru wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży, związaną z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) obejmuje się ochroną zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek magazynu, oznaczony na rysunku planu symbolem Z10, obowiązuje utrzymanie zasadniczego gabarytu trzykondygnacyjnego budynku z dostawioną do elewacji południowej dwukondygnacyjną bryłą;
- 12) obejmuje się ochroną zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek administracyjny dawnej fabryki wyrobów czekoladowych i cukierniczych *Grzyf*, oznaczony na rysunku planu symbolem Z11, dla którego obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego gabarytu bryły budynku i formy dachu,
 - b) utrzymanie zasadniczego rozplanowania zespołu z dwoma dziedzińcami wewnętrznymi dostępnymi przez przejazd bramny,

- c) utrzymanie i przywrócenie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych,
 - d) utrzymanie i przywrócenie stolarki o podziale symetrycznym,
 - e) utrzymanie kompozycji elewacji z cegły licowej i detalu,
 - f) utrzymanie bogatego ceglanego detalu wystroju elewacji, renowacja i utrzymanie płaskorzeźby na tympanonie szczytu wschodniego,
 - g) utrzymanie wykończenia i detalu przejazdu,
 - h) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz,
 - i) dopuszcza się rozbudowę na zasadzie domykania dziedzińców wewnętrznych;
- 13) obiekt obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – do zachowania, adaptacji na cele zgodnie z ust. 1;
- 14) część terenu w granicach portu morskiego;
- 15) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9040.KD.D, S.D.9041.KDW, ul. Jana z Kolna (poza obszarem planu) z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa z terenu S.D.9041.KDW wyłącznie dla usług z zakresu: obsługi biznesu i pracowników, edukacji, działalności naukowej i technicznej, konferencyjno-wystawienniczej, turystycznej;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu S.D.9030.MC;
- 4) dostęp do terenu drogą wodną;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9040.KD.D, S.D.9041.KDW, S.D.9042.KDW, S.D.9018.P,U, S.D.9019.UK,UA, S.D.9020.P,U, S.D.9027.U, S.D.9028.U, S.D.9031.MW,U, S.D.9034.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 26. Teren elementarny S.D.9021.P,U – powierzchnia 6,94 ha

1. Ustalania funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, przeładunek;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: produkcyjne, dystrybucyjno-logistyczne, obsługę biznesu i pracowników, rzemiosło, edukację, handel, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą, zamieszkania zbiorowego;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne, dopuszcza się wykorzystanie nabrzeża na funkcje turystyczno-pasażerskie.

2. Ustalania ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk drzew;
- 3) część terenu położona w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży: 1,80 m n.p.m.;
- 5) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) frontowej wzdłuż ulicy Ludowej oznaczonej symbolem S.D.9036.KD.L - od 3 do 4 kondygnacji, do 18,5 m n.p.t.,
 - b) za zabudową frontową ulicy Ludowej – do 21,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy,
 - c) liczba kondygnacji dla zabudowy produkcyjno-magazynowej według potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) wyposażenie nabrzeży według potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się zmiany linii nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do budowy, przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży i akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży, związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) obejmuje się ochroną zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Ludowej 12, oznaczony na rysunku planu symbolem Z12, dla którego obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego gabarytu budynku z płaskim dachem w widoku od ul. Ludowej, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę z wycofaniem od obrysu budynku,
 - b) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji z odsadzką przyziemia i lizenami na osiach elewacji,
 - c) obowiązuje utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych z łukowymi nadprożami, utrzymanie rysunku oryginalnej stolarki okiennej ze słupkiem i śłemeniem, utrzymanie okratowania otworów okiennych w kondygnacji przyziemia,

- d) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz z przywróceniem oryginalnej kolorystyki;
- 12) obiekty obrony cywilnej: dwa schrony pod budynkami, oznaczone na rysunku planu – do zachowania i adaptacji na cele zgodne z ust. 1;
- 13) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9036.KD.L, S.D.9025.KDW;
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9036.KD.L, S.D.9025.KDW, S.D.9018.P,U, S.D.9021.P,U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny S.D.9022.P,U - powierzchnia 40,80 ha (Ostrów Brdowski, wyspa Gryfia)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy i magazyny, przeładunek, z dopuszczeniem usług m.in.: dystrybucyjno-logistycznych, produkcyjnych, związanych np. z demontażem statków, konstrukcji i urządzeń wycofanych z eksploatacji w celu odzyskania surowców, w tym z materiałów segregowanych, oraz usług obsługi biznesu i pracowników, rzemiosła;
- 2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja zawodowa;
- 3) dopuszcza się prowadzenie zakładu recyklingu statków, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nabrzeża wielofunkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) utrzymanie istniejących skupisk drzew, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki według potrzeb technologicznych;
- 3) teren położony w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;

- 5) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona ujęcia wody.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi brzeg lub nabrzeże z dopuszczeniem przekroczenia brzegu/nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 55,0 m n.p.t.;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) dopuszcza się zmiany linii brzegu i nabrzeża oraz ich wyposażenie wg potrzeb technologicznych niezbędnych do realizacji funkcji wskazanych w ust. 1 oraz powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży oraz powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży, związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 10) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zespołu historycznej zabudowy przemysłowej na Wyspie Gryfia, oznaczony na rysunku planu; obowiązuje ochrona zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolami od Z20 do Z25; w przypadku konieczności rozbiórki zabytku, wynikającej ze złego stanu technicznego, zdarzenia losowego lub potrzeb technologicznych, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 11) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek wydziału kotlarsko-rurarskiego przy nabrzeżu Kieleckim, oznaczony na rysunku planu symbolem Z20, obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z dwuspadowym dachem i świetlikiem,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z pasem wysokich okien na elewacjach podłużnych i filarami między oknami oraz pasem okien pod gzymsem; utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i bramnych,
 - c) utrzymanie jednolitej stolarki, w tym wysokich okien przemysłowych o drobnym podziale symetrycznym,
 - d) utrzymanie wykończenia ceglanych elewacji z pasami nadproży tynkowanych, ceglanych podokienników,
 - e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 12) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek acetylenowni i straży pożarnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z21, obowiązuje:
 - a) utrzymanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z płaskim dachem i wieżą w elewacji północno-zachodniej,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z ceglanymi podokiennikami,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i bramnych,
 - d) utrzymanie jednolitej stolarki okien o podziale symetrycznym, stalowej stolarki okien przemysłowych,

- e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 13) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek administracyjno-magazynowy oznaczony na rysunku planu symbolem Z22, obowiązuje:
- a) utrzymanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z wyodrębnionymi pionami komunikacyjnymi w postaci wież na elewacji północnej;
 - b) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, utrzymanie kompozycji osi głównego wejścia z wertykalnym oknem klatki schodowej,
 - c) utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okien o podziale symetrycznym,
 - d) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z gzymsem koronującym, pasami tynkowanych nadproży i ceglanymi podokiennikami,
 - e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 14) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek administracyjno-magazynowy z wieżą zegarową przy ul. Promowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z23, obowiązuje:
- a) utrzymanie gabarytu budynku z wieżą zegarową na osi elewacji północnej, zakaz rozbudowy, przebudowy bryły budynku,
 - b) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie okienek w szybie komunikacyjnym,
 - c) utrzymanie i przywrócenie jednolitej stalowej stolarki okien o podziale symetrycznym,
 - d) utrzymanie rysunku kompozycji ceglanej elewacji z gzymsem koronującym, pasami tynkowanych nadproży, tynkowanych słupów międzyokiennych i ceglanymi podokiennikami,
 - e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 15) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek odlewni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z24, obowiązuje:
- a) utrzymanie gabarytu budynku z łukowym dachem,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i bramnych,
 - d) utrzymanie i przywrócenie jednolitej stalowej stolarki okien o podziale symetrycznym,
 - e) utrzymanie detalu wystroju elewacji: gzymsów, ceglanych opasek, podokienników, lizen,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 16) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek warsztatów, oznaczony na rysunku planu symbolem Z25, obowiązuje:
- a) utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z oknami pasmowymi,
 - c) utrzymanie i przywrócenie stalowej stolarki okiennej charakterystycznej dla architektury przemysłowej,
 - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 17) obiekt obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – do adaptacji na funkcje wskazane w ust. 1;
- 18) urządzenie obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, oznaczona na rysunku planu - do zachowania;
- 19) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9025.KDW, S.D.9014.KDW i przeprawą mostową w ich ciągu;
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenu elementarnego dopuszcza się uwzględnienie:
 - a) miejsc postojowych zlokalizowanych w zatoce postojowej po południowej stronie jezdni w terenie S.D.9025.KDW,
 - b) części miejsc postojowych dla samochodów osobowych (lecz nie więcej niż 50% ogólnego zapotrzebowania) na parkingu w terenie P.Z.9004.P,U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9025.KDW, S.D.9014.KDW, P.Z.9004.P,U, S.D.9021.P,U, S.D.9022.P,U lub spoza obszaru wysp: Gryfia, Ostrów Brdowski;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni głębinowych zlokalizowanych na działce nr 40/6 obręb 3025;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do rzeki Odry po oczyszczeniu w lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na działce nr 40/6 obręb 3025;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry i Kanału Grabowskiego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowych i kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont zakładowego ujęcia wody oznaczonego na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się likwidację i budowę w nowej lokalizacji studni głębinowych.

§ 28. Teren elementarny S.D.9023.U - powierzchnia 1,48 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu usługi m.in.: edukacja, obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, konferencyjno-szkoleniowa, rzemiosło, zamieszkanie zbiorowe, handel, gastronomia;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe – istniejące garaże naziemne dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną realizowaną na stropodachach.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 19,5 m n.p.t., od 3 do 5 kondygnacji;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,1 – 3,6;
- 5) dachy płaskie dla nowej zabudowy;
- 6) obowiązują zasady kompozycji nowej zabudowy na działce nr 21/4 obr. 3015:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) wejście główne do budynku od frontu, tj. od placu oznaczonego symbolem S.D.9039.KPP,
 - c) usługi parteru dostępne z poziomu chodnika placu oznaczonego symbolem S.D.9039.KPP;
- 7) na działce nr 21/5 obr. 3015 obowiązuje:
 - a) przywrócenie i utrzymanie zieleni urządzonej i składu gatunkowego, alejek spacerowych, wprowadzenie małej architektury,
 - b) utrzymanie murku ze skarpą wzdłuż ulicy Antosiewicza i schodów terenowych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 0,3 ha;
- 9) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.9039.KPP, bezpośrednio z S.D.9041.KDW i/lub poprzez teren S.D.9024.U,ZP;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.D.9042.KDW;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9041.KDW, S.D.9042.KDW, S.D.9039.KPP, S.D.9023.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 29. Teren elementarny S.D.9024.U,ZP - powierzchnia 1,35 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi, m.in. obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja pozaszkolna, rzemiosło, zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, kultura, rekreacja, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, handel o maksymalnej powierzchni do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu stanowiącego teren zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy od 3 do 6 kondygnacji – do 25 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb funkcjonalnych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) zakaz makroniwelacji;
- 7) dopuszcza się rozbiórkę istniejącej zabudowy;
- 8) w nowym zagospodarowaniu terenu parkingi należy realizować od strony ulicy S.D.9041.KDW, z obsadzeniem komponowanym – na 10 miejsc postojowych przypadają 3 nasadzenia drzew;
- 9) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 ha;
- 11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9041.KDW, S.D.9024.U,ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 30. Teren elementarny: S.D.9025.KDW - powierzchnia 0,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, część istniejącej przeprawy na wyspy: Ostrów Brdowski, Gryfia.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren położony w granicach portu morskiego.

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

Ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,8 do 27,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok przy jezdni.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 31. Teren elementarny: S.D.9026.KD.L (odcinek ul. Stalmacha) - powierzchnia 1,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie istniejącego obsadzenia ulicy drzewami.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną, po wybudowaniu trasy tramwajowej w terenie S.D.9035.KD.Z;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) obowiązuje utrzymanie minimum jednego skrzyżowania bocznic kolejowej z ulicą, obsługującej teren S.D.9018.P,U, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę bocznic;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,1 m do 33,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię, sieć trakcyjną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego i kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN.

§ 32. Teren elementarny: S.D.9027.U - powierzchnia 0,71 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi, m.in. obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja pozaszkolna, rzemiosło, zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, kultura, rekreacja, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, handel o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 150 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) od frontu, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od 4 do 5 kondygnacji, do 19,5 m n.p.t. licząc do gzymsu wieńczącego,
 - b) na tyłach zabudowy frontowej ulicy wysokość zabudowy do 4 kondygnacji,
 - c) wysokość zabudowy jednokondygnacyjnej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb funkcjonalnych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) dla nowej zabudowy obrzeżnej realizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej teren elementarny S.D.9041.KDW (ulica Łyskowskiego) obowiązują:
 - a) kompozycja elewacji frontowej z alternacją kondygnacji,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) szerokość gzymsu wieńczącego - minimum 60 cm;
 - d) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) ustala się ochronę zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Łyskowskiego 16, oznaczona na rysunku planu symbolem Z13, dla którego obowiązują:
 - a) utrzymanie frontowej bryły budynku,
 - b) utrzymanie kompozycji elewacji z alternacją kondygnacji: boniowaną kondygnacją przyziemia i powyżej elewacjami wykończonymi cegłą licową z bogatym detalem otynkowanym: gzymsami, pilastrami, opaskami okiennymi i płycinami,
 - c) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i wejścia głównego do budynku,
 - d) utrzymanie i odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej z profilowanym słupkiem i ślemieniem,
 - e) utrzymanie i renowacja dekoracyjnego nadświetla głównych drzwi wejściowych,
 - f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz;
- 8) obowiązuje utrzymanie ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP łączącego teren S.D.9041.KDW z terenem S.D.9028.U;
- 9) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9041.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9041.KDW, S.D.9027.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 33. Teren elementarny S.D.9028.U - powierzchnia 0,66 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi m.in.: obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja pozaszkolna, rzemiosło, zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, kultura, opieka zdrowotna, rehabilitacja, pomoc społeczna, handel o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 150m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) w granicach linii nieprzekraczalnej zabudowy do 32,0 m n.p.t.,
 - b) obrzeżnej wzdłuż linii rozgraniczających teren elementarny S.D.9040.KD.D, wzdłuż linii obowiązującej zabudowa – od 4 do 6 kondygnacji, do 19,5 m.n.p.t. licząc do gzymsu wieńczącego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb funkcjonalnych;
- 5) dla nowej zabudowy obrzeżnej realizowanej wzdłuż linii rozgraniczającej teren elementarny S.D.9040.KD.D (ul. Dubois) obowiązuje:
 - a) kompozycja elewacji frontowej z alternacją kondygnacji,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) szerokość gzymsu wieńczącego - minimum 60 cm,
 - d) dostęp do terenu przynależnego przejazdami bramnymi lub istniejącym dojazdem;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) obiekt obrony cywilnej: schron pod budynkiem, oznaczony na rysunku planu – do zachowania i adaptacji na cele usługowe;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 9) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazy doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9040.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9040.KD.D, S.D.9027.U, S.D.9028.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny S.D.9029.MW,U - powierzchnia 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem przekształcenia na usługi;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja, rzemiosło, gastronomia, kultura, opieka zdrowotna, rehabilitacja, pomoc społeczna, handel o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 150m²;
- 3) dopuszcza się istniejącą zabudowę gospodarczą - garaże w głębi terenu elementarnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% terenu elementarnego.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość nowej zabudowy od 4 do 5 kondygnacji, do 19,5 m.n.p.t. licząc do gzymsu wieńczącego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb funkcjonalnych;
- 5) dla nowej zabudowy obrzeżnej realizowanej wzdłuż linii rozgraniczających teren elementarny S.D.9041.KDW (wzdłuż ulicy Łyskowskiego) obowiązują:
 - a) kompozycja elewacji frontowej z alternacją kondygnacji,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) szerokość gzymsu wieńczącego – minimum 60 cm;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) nowe obiekty techniczne i pomieszczenia na odpady wbudowane w zabudowę;
- 8) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 28, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z14, obowiązują:
 - a) utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu, dopuszcza się rozbudowę od strony podwórza,
 - b) utrzymanie symetrycznej kompozycji frontu kamienicy z alternacją kondygnacji, z balkonami – zakaz obudowy balkonów,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślimieniem,

- d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworów okiennych ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,
 - e) utrzymanie detalu architektonicznego: boniowania, gzymsów, opasek okiennych, sztukaterii oraz kolorystyki,
 - f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz;
- 9) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 29, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z15, obowiązuje:
- a) od strony ulicy – utrzymanie gabarytu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - b) utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślemieniem,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji frontu kamienicy z alternacją kondygnacji, z wykuszami i balkonami, zakaz obudowy balkonów,
 - d) utrzymanie detalu elewacji: gzymsów, opasek, płycin,
 - e) utrzymanie oryginalnych głównych drzwi wejściowych z nadświetlem,
 - f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz,
 - g) dopuszcza się rozbudowę budynku na tyłach posesji;
- 10) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 30, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z16, obowiązuje:
- a) od strony ulicy – utrzymanie gabarytu dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - b) utrzymanie symetrycznej kompozycji frontu kamienicy z alternacją kondygnacji,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych, drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślemieniem,
 - d) przywrócenie w parterze w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworów okiennych ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,
 - e) utrzymanie oryginalnego wystroju sztukatorskiego,
 - f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz,
 - g) dopuszcza się rozbudowę budynku na tyłach posesji;
- 11) urządzenie obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach na budynku przy ul. Dubois 30, oznaczona na rysunku planu - do zachowania;
- 12) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 13) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu, S.D.9041.KDW, S.D.9040.KD.D;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla	Minimalny wskaźnik liczby miejsc	Minimalny wskaźnik liczby
-----	------------------	---	----------------------------------	---------------------------

		samochodów osobowych	postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy	min. 1mp – max. 2,5mp/100 m ² pow. sprzedaży	1mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5mp/100 m ² pow. sprzedaży
3.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	min. 1mp – max. 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² pow. całkowitej
4.	Biura, urzędy, banki	min. 1mp - max. 3mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*
5.	Hurtownie, magazyny	min. 0,5mp - max. 2mp/10 zatrudnionych**	1mp/100 zatrudnionych**	2,5mp/100 zatrudnionych**
6.	Rzemiosło	min. 1mp - max. 2mp/10 zatrudnionych**	1mp/50 zatrudnionych**	0,2mp/10 zatrudnionych**
7.	Salie konferencyjne	min. 2mp - max. 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	min. 0,5mp - max. 1mp/10 miejsc/łóżek	0,5mp/10 miejsc/łóżek	2mp/10 miejsc/łóżek
9.	Gabinety lekarskie, przychodnie	min. 1mp – max. 2mp/1 gabinet	1mp /5 gabinetów	1mp /5 gabinetów
10.	Obiekty wystawowe, galerie, muzea, teatry itp.	min. 1mp - max. 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100m ² pow. użytkowej*
11.	Obiekty dydaktyczne, szkoły wyższe	min. 1mp – max. 10mp/100 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób przebywających jednocześnie	5mp/100 osób przebywających jednocześnie
12.	Usługi różne	min. 1mp - max. 2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9040.KD.D, S.D.9041.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 35. Teren elementarny S.D.9030.MC - powierzchnia 2,04 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) handlu o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 800 m²,
 - c) stacji paliw;
- 2) dopuszcza się dwa obiekty handlowe wbudowane o łącznej powierzchni sprzedaży do 800 m²;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się kontynuowanie funkcji: produkcji, składów, magazynów i usług produkcyjnych, z prawem zmiany sposobu użytkowania, budowy, przebudowy, remontu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach i tarasach.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) wzdłuż ulicy Łady – zabudowa do 30 m n.p.t. licząc do gzymsu wieńczącego lub najwyższej położonego wykończonego punktu dachu,
 - b) wzdłuż ulicy Dubois i na narożniku ulic Dubois i Łady – od 4 do 5 kondygnacji, do 19,5 m n.p.t., licząc do gzymsu wieńczącego lub najwyższej położonego wykończonego punktu dachu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb funkcjonalnych;
- 5) dla nowej zabudowy wzdłuż ulicy Dubois i na narożniku ulic Dubois i Łady, na linii obowiązującej zabudowy, obowiązuje:
 - a) kompozycja elewacji frontowej z alternacją kondygnacji,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - c) szerokość gzymsu wieńczącego - minimum 60 cm,
 - d) zastosowanie detalu z cegły licowej;
- 6) wysokość urządzeń i budowli zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 7) nowe obiekty techniczne i pomieszczenia na odpady wbudowane w zabudowę;
- 8) dachy płaskie;
- 9) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 15, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z17, obowiązuje:
 - a) utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - b) utrzymanie symetrycznej kompozycji frontu kamienicy z alternacją kondygnacji, wykończenia z cegły licowej, z boniowaniem kondygnacji parteru i tynkowym detalem,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślimieniem,
 - d) przywrócenie w lokalu usługowym oryginalnego wykroju otworu okiennego ze stolarką nawiązującą do podziałów historycznych,
 - e) utrzymanie detalu architektonicznego elewacji: gzymsów, wsporników, opasek, naczółek, płycin,

- f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz;
- 10) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 19, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z19, obowiązuje:
- utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - utrzymanie kompozycji elewacji frontowej kamienicy,
 - utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślemieniem;
- 11) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Dubois 17h, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z26, obowiązuje:
- utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - utrzymanie materiału elewacyjnego ceramicznego,
 - wkomponowanie i zintegrowanie z nową zabudową wielofunkcyjną;
- 12) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- obsługa z terenu S.D.9040.KD.D;
- dopuszcza się obsługę poprzez teren S.D.9020.P,U;
- dopuszcza się jedno połączenie nowej zabudowy wielofunkcyjnej z ul. Łady (poza obszarem planu);
- liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Szkoły średnie i zawodowe	min. 1mp – max. 2mp/salę dydaktyczną	1mp/ szkołę	1,5mp/1 salę dydaktyczną
2.	Obiekty dydaktyczne, szkoły wyższe	min. 1mp – max. 10mp/100 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób przebywających jednocześnie	5mp/100 osób przebywających jednocześnie
3.	Obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	min. 1mp – max. 10mp/100 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób przebywających jednocześnie	5mp/100 osób przebywających jednocześnie
4.	Hotele	min.2,5mp – max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1mp/100 miejsc hotelowych
5.	Obiekty wystawowe, galerie, muzea, teatry itp.	min. 1mp - max. 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100m ² pow. użytkowej*
6.	Sklepy	min. 1mp – max.	1mp/400 m ² pow.	0,5mp/100 m ² pow.

		2,5mp/100 m ² pow. sprzedaży	sprzedaży	sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	min. 1mp – max. 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	min. 1mp - max. 3mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie, rehabilitacji	min. 1mp – max. 2mp/1 gabinet	1mp /5 gabinetów	1mp /5 gabinetów
10.	Place składowe, hurtownie, magazyny	min. 0,5mp - max. 2mp/10 zatrudnionych**	1mp/100 zatrudnionych**	2,5mp/100 zatrudnionych**
11.	Zakłady produkcyjne	min. 5mp - max. 15mp/100 zatrudnionych**	1mp/100 zatrudnionych**	2,5mp/100 zatrudnionych**
12.	Rzemiosło	min. 1mp - max. 2mp/10 zatrudnionych**	1mp/50 zatrudnionych**	0,2mp/10 zatrudnionych**
13.	Salony konferencyjne	min. 2mp - max. 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
14.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	min. 0,5mp – max. 1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,5mp/100 m ² pow. użytkowej*
15.	Usługi różne	min. 1mp - max. 2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9040.KD.D, S.D.9020.P,U, S.D.9030.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny S.D.9031.MW,U - powierzchnia 0,10 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością przekształcenia na usługi;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: obsługa biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja, rzemiosło, gastronomia, kultura, opieka

zdrowotna, rehabilitacja, pomoc społeczna, handel o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 150 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) zakaz rozbudowy istniejącego budynku oraz nowej zabudowy;
- 4) dla zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków – kamienica przy ul. Dubois 24, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z18, obowiązuje:
 - a) utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - b) utrzymanie symetrycznych kompozycji frontu kamienic z alternacją kondygnacji, wykończenia z boniowaniem i otynkowanym detalem,
 - c) utrzymanie liczby, rozmieszczenia oraz wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale ze słupkiem i ślemieniem,
 - d) utrzymanie i renowacja bram z nadświetlami, wymiana nadświetla nad bramą wschodnią na formę nawiązującą do podziałów historycznych,
 - e) utrzymanie, przywrócenie detalu architektonicznego elewacji: boniowania, gzymsów, opasek okiennych, płycin, gzymsu koronującego,
 - f) zakaz ocieplania frontowej elewacji od zewnątrz;
- 5) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9040.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9040.KD.D, S.D.9020.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci cieplnej.

§ 37. Teren elementarny S.D.9032.U - powierzchnia 0,34 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, składy, magazyny, obsługa biznesu i pracowników, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) dopuszcza się usługi produkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 16,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9026.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9035.KD.Z, S.D.9026.KD.L, S.D.9032.U, S.D.9043.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 38. Teren elementarny S.D.9033.U - powierzchnia 1,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, usługi produkcyjne, handel, zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) handlu o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - c) stacji paliw;
- 2) dopuszcza się obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 16,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy płaskie;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9026.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9026.KD.L, S.D.9033.U, S.D.9037.KK, S.D.9043.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 39. Teren elementarny S.D.9034.U – powierzchnia 0,80 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, administracja;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: gastronomia, rozrywka, handel, kultura, edukacja, sport, turystyka, itp.;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne, w tym nabrzeże turystyczno-pasażerskie publicznie dostępne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren położony w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 4) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy od 2 do 4 kondygnacji – do 16,0 m n.p.t.;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 2,5;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) dopuszcza się zmiany linii nabrzeża według potrzeb technologicznych oraz niezbędnych do przebudowy i utrzymania nabrzeża oraz akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania, nabrzeży i akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 10) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu ulicy Jana z Kolna (poza obszarem planu);
- 2) dostęp do terenu drogą wodną;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.D.9034.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających.

§ 40. Teren elementarny S.D.9035.KD.Z (odcinek ul. Druckiego – Lubeckiego) – powierzchnia 4,73 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Nie ustala się.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod wiaduktem drogowym na:
 - a) składowanie materiałów budowlanych,
 - b) bocznice kolejowe,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) parking dla samochodów;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 – nie dotyczy terenu pod wiaduktem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 95,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój maksymalny: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną, obustronne chodniki, ścieżki rowerowe na fragmentach ulicy.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowych i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: ogólnospławnych, sanitarnego i deszczowego oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN oraz sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 41. Teren elementarny S.D.9036.KD.L (ul. Ludowa) - powierzchnia 1,84 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną, po wybudowaniu trasy tramwajowej w terenie S.D.9035.KD.Z i P.Z.9008.KD.Z, jego przebudowę oraz inne działania niezbędne do funkcjonowania linii tramwajowej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) do czasu budowy odcinka ulicy na działce nr 6/2 obr. 3032 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: parkingi, dojazdy;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 51,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię, sieć trakcyjną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: wodociągowej i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: ogólnospławnego i deszczowych oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn i kanalizacji sanitarnej.

§ 42. Teren elementarny S.D.9037.KK - powierzchnia 3,85 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty budowlane i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się: produkcję, przeładunek, składy, magazyny, z dopuszczeniem usług m.in. dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja zawodowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 1 – nie ustala się;

- 2) dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 2 – minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 1 – parametry obiektów budowlanych zgodnie z wymogami technicznymi, wg potrzeb technologicznych;
- 2) dla przeznaczenia wskazanego w ust 1 pkt 2 obowiązuje:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone według przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 20,0 m n.p.t.,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 3,0,
 - f) dachy płaskie;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9026.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 2 poprzez drogi wewnętrzne w terenach przyległych (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej.

§ 43. Teren elementarny S.D.9038.KD.D (odcinek ul. Ludowej) - powierzchnia 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z siecią trakcyjną, po wybudowaniu trasy tramwajowej w terenie S.D.9035.KD.Z i P.Z.9008.KD.Z, jego przebudowę oraz inne działania niezbędne do funkcjonowania linii tramwajowej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,4 m do 21,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki; dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię i sieć trakcyjną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: wodociągowej i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego oraz kolektora tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 44. Teren elementarny: S.D.9039.KPP (Plac Ofiar Grudnia 1970) - powierzchnia 0,26 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski dostępny publicznie;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie czasowe związane z imprezami okolicznościowymi np.: zebrania publiczne, wydarzenia kulturalne, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się zieleń w donicach.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni placu;
- 2) ustala się ochronę zabytku niematerialnego – nazwę placu *Ofiar Grudnia 1970*, zgodnie z tradycją i historią miejsca;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Plac przeznaczony dla ruchu pieszych, rowerów i samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 45. Teren elementarny S.D.9040.KD.D (odcinek ul. Dubois) - powierzchnia 0,36 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego oznaczonej na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,1 m do 36,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 46. Teren elementarny: S.D.9041.KDW (ul. Łyskowskiego) - powierzchnia 0,51 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego oznaczonej na rysunku planu; ochrona zabytków archeologicznych według przepisów odrębnych;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 21,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej.

§ 47. Teren elementarny S.D.9042.KDW (ul. Walcowa) - powierzchnia 0,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego KS – parking naziemny dla samochodów osobowych i autokarów, obsługujący teren S.D.9019.UK,UA.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie odcinkowego obsadzenia ulicy i zieleni komponowana na parkingu naziemnym – obsadzenie drzewami.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie brukowej nawierzchni jezdni wraz z granitowymi krawężnikami;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;
- 4) obejmuje się ochroną nazwę ulicy Walcowa;
- 5) w granicach wydzielenia KS dopuszcza się rozbiórkę zabudowy kubaturowej.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 46,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego KS - przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego.

§ 48. Teren elementarny S.D.9043.KK - powierzchnia 0,35 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: obiekty budowlane i urządzenia transportu kolejowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych zgodnie z wymogami technicznymi, wg potrzeb technologicznych;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu S.D.9026.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej.

§ 49. Teren elementarny P.G.2029.ZN/O (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej z piaszczystymi terenami otwartymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie tymczasowe do czasu załadownienia terenu: pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich, w ramach realizacji którego dopuszcza się lokalizację niezbędnych tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych związanych z odkładaniem urobku z prac pogłębiarskich;
- 3) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się docelowo minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) na etapie projektowania inwestycji przed rozpoczęciem prac związanych z retencjonowaniem urobku z pogłębiania, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) wykonania inwentaryzacji przyrodniczej pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków,
 - b) opracowania programu zawierającego katalog działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) umożliwienie reintrodukcji przyrodniczej poprzez utworzenie piaszczystych terenów otwartych;
- 7) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 8) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat) oznaczony na rysunku planu;
- 9) brzeg naturalny.

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

- 1) maksymalna rzędna odkładanego urobku z pogłębiania, po zakończeniu procesu odkładania i ustabilizowaniu warstw nasypowych oraz maksymalna rzędna wyniesienia korony obwałowania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych;
- 2) przebieg obwałowania i granic pola odkładu urobku w granicach terenu elementarnego do ustalenia na etapie realizacyjnym;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci inżynieryjnych i obiektów budowlanych związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania,
- b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych.

§ 50. Teren elementarny P.G.2031.ZN/O (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 0,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej z piaszczystymi terenami otwartymi;
- 2) ustala się zagospodarowanie tymczasowe do czasu załadowania terenu: pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich, w ramach realizacji którego dopuszcza się lokalizację niezbędnych tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych związanych z odkładaniem urobku z prac pogłębiarskich;

- 3) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do budowy i utrzymania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich oraz do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli, urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 5) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do przebudowy i utrzymania brzegu i toru wodnego wg potrzeb technologicznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się docelowo minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu elementarnego;
- 5) na etapie projektowania inwestycji przed rozpoczęciem prac związanych z retencjonowaniem urobku z pogłębiania, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) wykonania inwentaryzacji przyrodniczej pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków,
 - b) opracowania programu zawierającego katalog działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) umożliwienie reintrodukcji przyrodniczej poprzez utworzenie piaszczystych terenów otwartych;
- 7) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczoną na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 8) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 9) brzeg naturalny, w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz budowy pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich – brzeg uregulowany naturalnie lub brzeg uregulowany.

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

- 1) maksymalna rzędna odkładanego urobku z pogłębiania, po zakończeniu procesu odkładania i ustabilizowaniu warstw nasypowych oraz maksymalna rzędna wyniesienia korony obwałowania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych;
- 2) przebieg obwałowania i granic pola odkładu urobku w granicach terenu elementarnego do ustalenia na etapie realizacyjnym z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 3) brzeg naturalny, w części niezbędnej do budowy i eksploatacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci inżynieryjnych i obiektów budowlanych związanych z odkładaniem urobku z pogłębienia,
- b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych.

§ 51. Teren elementarny P.G.9015.ZN (Wyspa Radolin) – powierzchnia 3,47 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn.: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) oraz „Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) ustala się docelowo minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 95 % powierzchni terenu elementarnego;
- 5) na etapie projektowania inwestycji obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków,
 - b) opracowanie programu zawierającego katalog działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 6) teren położony w granicach portu morskiego;
- 7) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu;
- 8) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 9) brzeg naturalny, w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz budowy i eksploatacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie, w rejonie Orli Przesmyk dopuszcza się brzeg uregulowany;
- 10) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i udrożnienie na wlocie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 11) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębienia akwenów lub innych mas ziemnych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych i pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;

- 3) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych wg potrzeb technologicznych;
- 4) maksymalna rzędna odkładanego urobku z pogłębiania, po zakończeniu procesu odkładania i ustabilizowaniu warstw nasypowych oraz maksymalna rzędna wyniesienia korony obwałowania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem przebudowy i eksploatacji toru wodnego;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem USw dopuszcza się budowę nabrzeża dla żeglugi śródlądowej z dojściem do ośrodka żeglarskiego (lokalizowanego poza granicami planu na Zatoce Łęka) z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych; dojście np. w formie pomostu na palach, najniższy poziom nabrzeża i pomostu 1,80 m n.p.m.;
- 6) od strony wschodniej terenu elementarnego (na styku z terenami elementarnymi P.G.2029.ZN/O i P.G.2031.ZN/O) dopuszcza się:
 - a) budowę pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich w zakresie niezbędnym do odkładania urobku z pogłębiania oraz jego zabezpieczenia,
 - b) budowę i eksploatację niezbędnych tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z odkładaniem urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych;
- 7) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci inżynieryjnych i budowli związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania oraz budową i utrzymaniem brzegu i toru wodnego,
 - b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych do obsługi ośrodka żeglarskiego (poza granicami planu) w wydzieleniu wewnętrznym USw.

§ 52. Teren elementarny P.G.9036.WM (Wyspa Radolin) – powierzchnia 0,03 ha,

Teren elementarny P.G.9037.WM (Wyspa Radolin) – powierzchnia 0,07 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) zieleń naturalna – na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dębina” na rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;

- 3) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn.: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);
- 4) teren na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 5) teren specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, oznaczony na rysunku planu;
- 6) na etapie projektowania inwestycji postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wykonania inwentaryzacji przyrodniczej pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków,
 - b) opracowania programu zawierającego katalog działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 7) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) teren położony w granicach portu morskiego;
- 9) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 10) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych wg potrzeb technologicznych;
- 3) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) w terenie P.G.9036.WM dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych.

§ 53. Teren elementarny P.G.9038.WM (Wyspa Radolin, rejon Orlego Przesmyku) – powierzchnia 1,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) zieleń naturalna – na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 4) teren objęty istniejącym Zespołem Przyrodniczo - Krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dębina” na rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 5) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 6) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 7) na etapie projektowania inwestycji postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wykonania inwentaryzacji przyrodniczej pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków,
 - b) opracowania programu zawierającego katalog działań minimalizujących skutki oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 8) brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie, w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych dopuszcza się brzeg uregulowany;
- 9) w przypadku realizacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich umożliwienie reintrodukcji przyrodniczej poprzez utworzenie piaszczystych terenów otwartych;
- 10) teren położony w granicach portu morskiego;
- 11) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczona na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,80 m n.p.m.;
- 12) część terenu położona na obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych i pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich, punktów widokowych, nabrzeża dla małych jednostek pływających, z zastrzeżeniem pkt 3 i 5;
- 2) w obszarze stycznym z terenem elementarnym P.G.2031.ZN/O dopuszcza się:
 - a) tereny zieleni naturalnej z piaszczystymi terenami otwartymi,
 - b) zagospodarowanie tymczasowe, do czasu załadowania terenu: pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich, w ramach realizacji którego dopuszcza się lokalizację niezbędnych tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych związanych z odkładaniem urobku z prac pogłębiarskich;
- 3) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 4) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem USw, dopuszcza się budowę nabrzeża dla żeglugi śródlądowej i małych jednostek pływających

z dojściem do ośrodka żeglarskiego (lokalizowanego poza granicami planu na Zatoce Łęka) z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych; dojście np. w formie pomostu na palach, najniższy poziom nabrzeża i pomostu 1,80 m n.p.m.;

- 6) maksymalna rzędna odkładanego urobku z pogłębiania, po zakończeniu procesu odkładania i ustabilizowaniu warstw nasypowych oraz maksymalna rzędna wyniesienia korony obwałowania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem przebudowy i eksploatacji toru wodnego;
- 7) przebieg obwałowania i granic pola odkładu urobku do ustalenia na etapie projektowania inwestycji z uwzględnieniem przebudowy i eksploatacji toru wodnego;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynierskich zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

§ 54. Teren elementarny D.D.9001.WS (Jezioro Dąbie i rejon Orli Przesmyk) – powierzchnia 0,02 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren wód powierzchniowych płynących, śródlądowa droga wodna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obszar obwodu ochronnego ryb według przepisów odrębnych;
- 5) brzeg naturalny, w części niezbędnej do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych oraz budowy i utrzymania pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich – brzeg uregulowany naturalnie lub brzeg uregulowany.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych i pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych wg potrzeb technologicznych;
- 3) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, według zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;

4) przebieg obwałowania i granic pola odkładu urobku w granicach terenu elementarnego P.G.2031.ZN/O do ustalenia na etapie realizacyjnym z uwzględnieniem powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynierskich zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych lub urządzeń wodnych.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

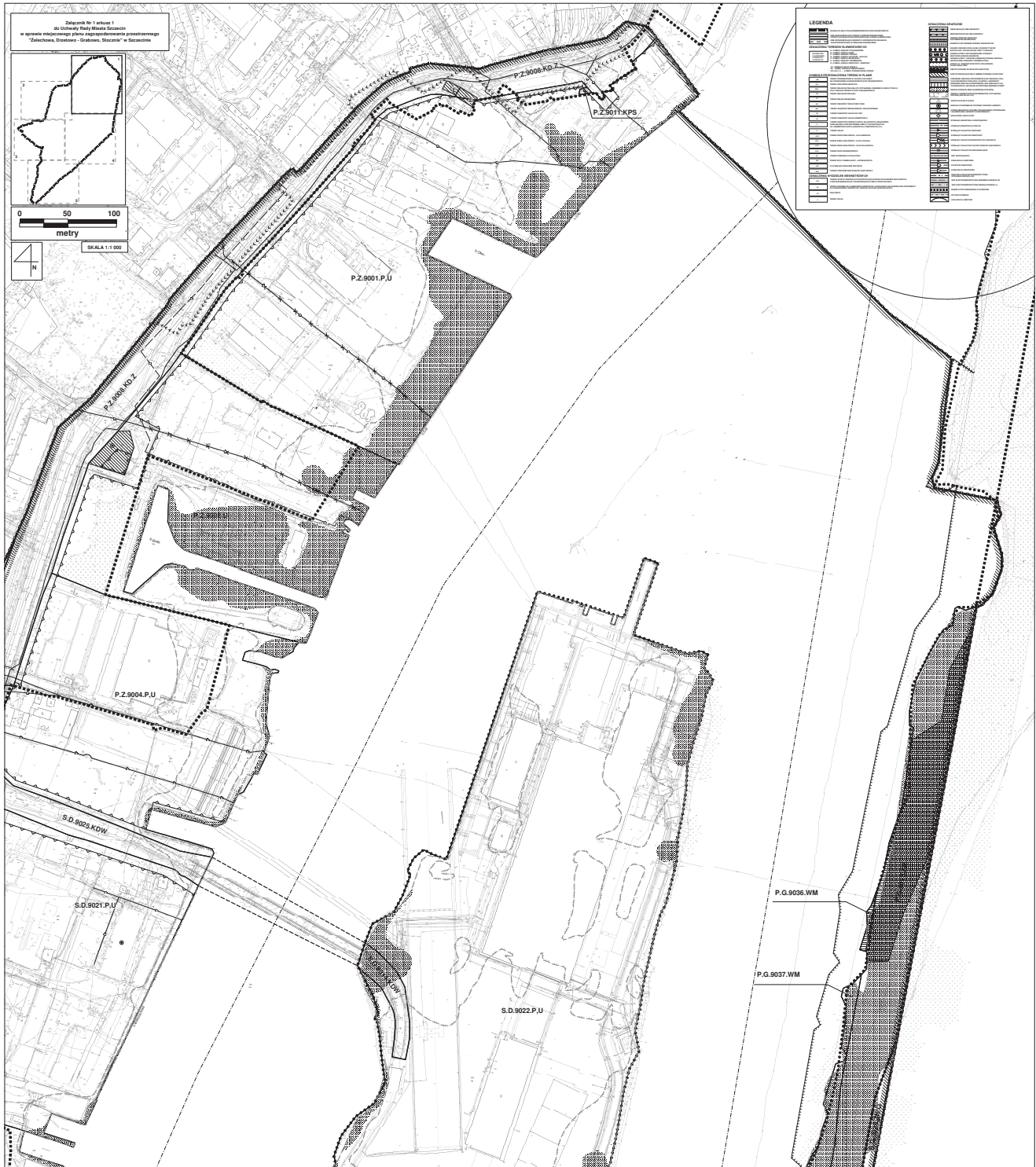
§ 55. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 56. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie (D. U. W. Zach. Poz. 2327, z dnia 18 maja 2017 roku).

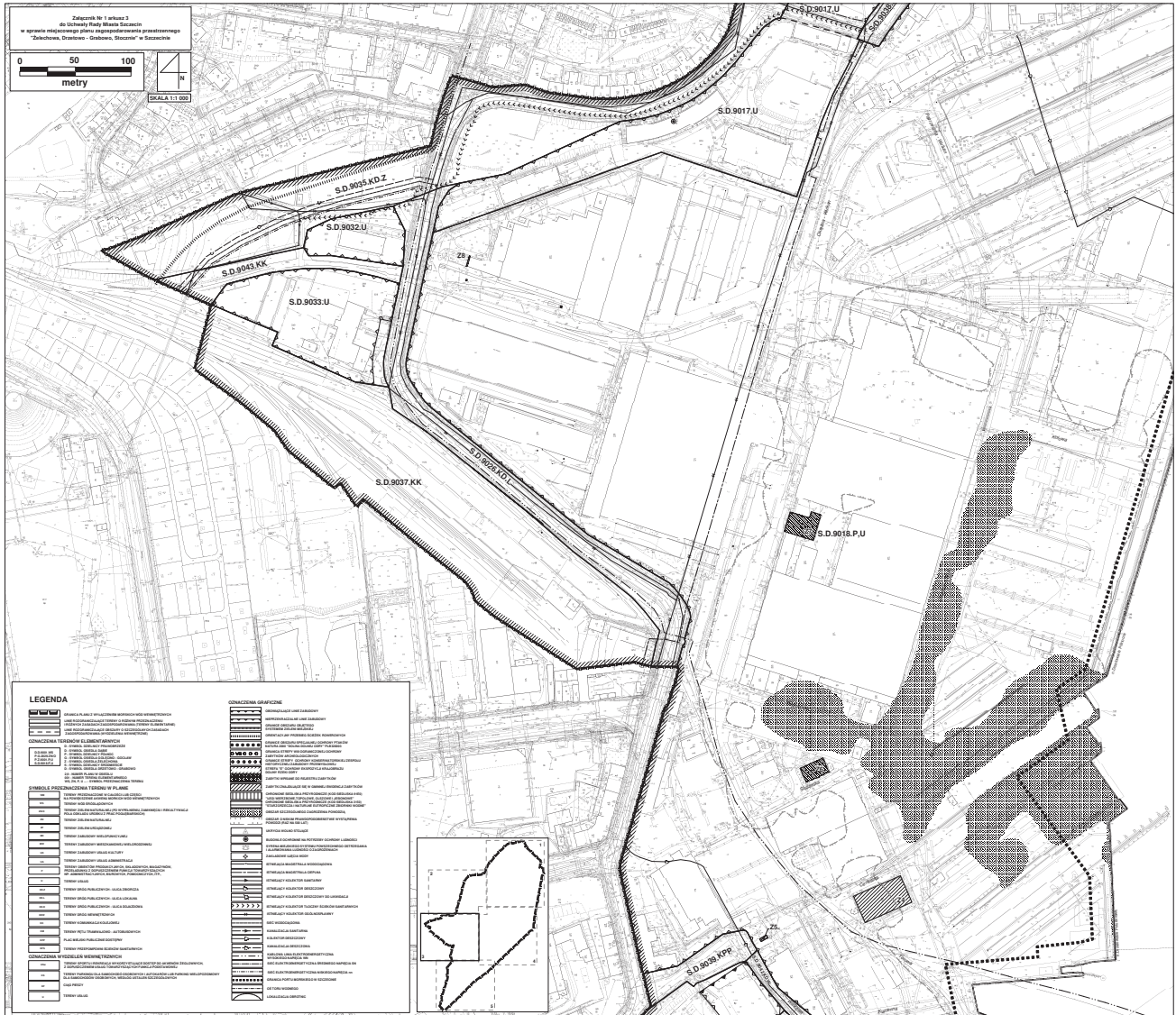
§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



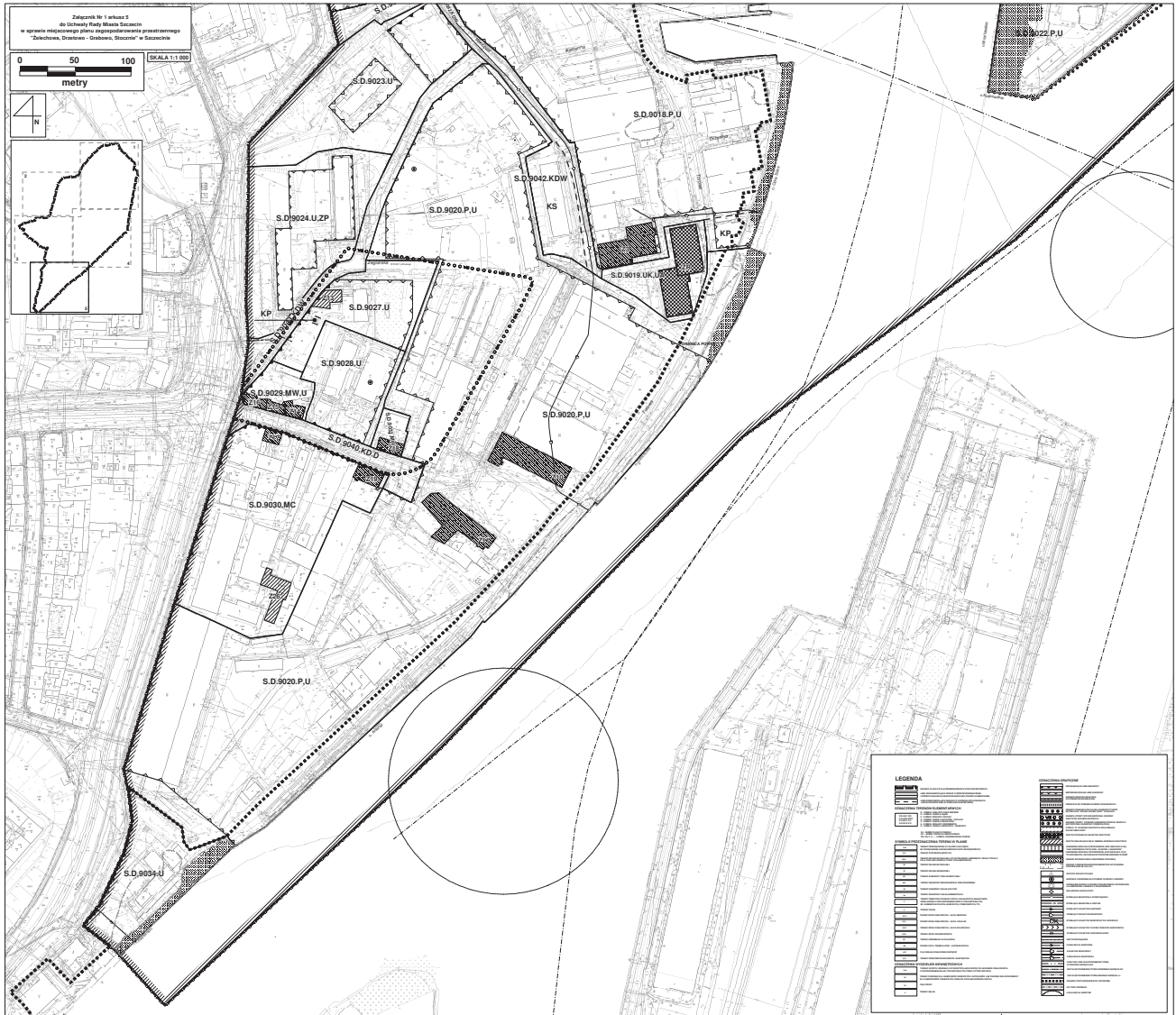
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



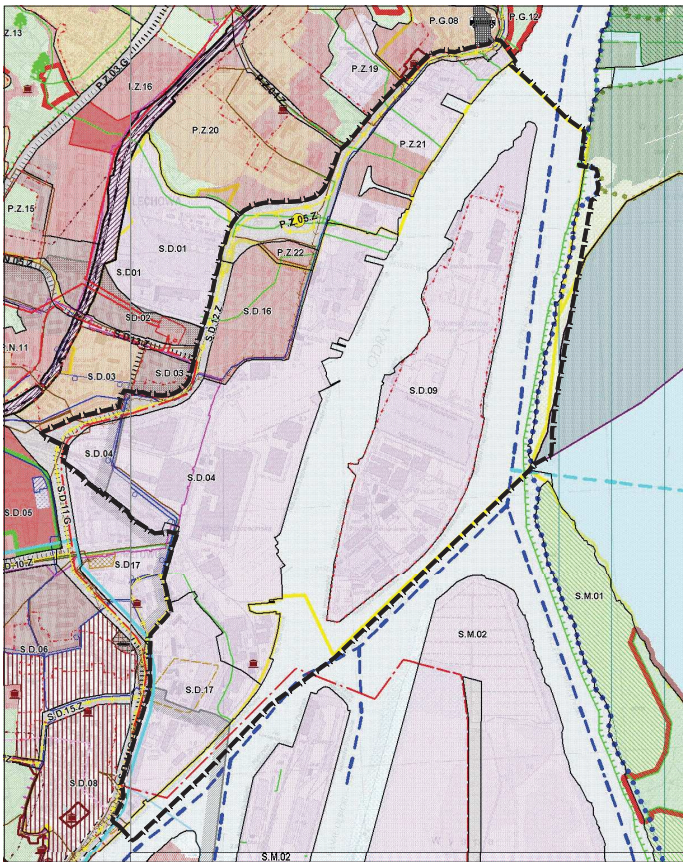
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



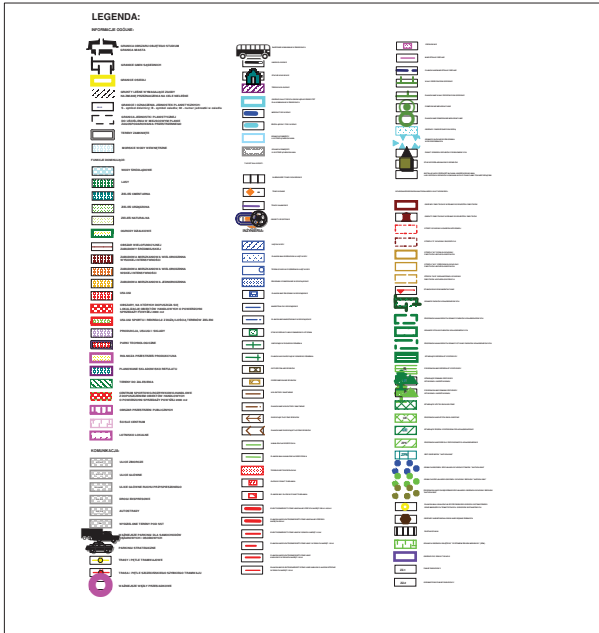
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Zelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie" w Szczecinie.
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Szczecina (Uchwała nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego "Zelechowo, Drzetowo - Grabowo, Stocznie" w Szczecinie
skala 1 : 10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309) – 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.Z.9002.U	Budowa kolektora deszczowego.
2.	P.Z.9003.KD.L	Ulica lokalna – przebudowa odcinka jezdni i budowa minimum jednostronnego chodnika. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
3.	P.Z.9005.KM	Teren komunikacji miejskiej - przewidywana budowa pętli tramwajowo – autobusowej, stacji prostownikowej, parkingów dla samochodów osobowych i rowerów. Skanalizowanie Potoku Brdowskiego.
4.	P.Z.9006.U	Budowa kanalizacji sanitarnej.
5.	P.Z.9008.KD.Z	Ulica zbiorcza, odcinek tzw. Trasy Nadodrzańskiej. Przewidywana budowa odcinka ulicy na długości około 450 m i budowa torowiska tramwajowego (od wiaduktu drogowego w ciągu ul. Kołobrzeskiej do połączenia z ul. Ludową). Budowa ścieżki rowerowej – przynajmniej na części ulicy. Przewidywana przebudowa odcinka ul. Wiszesława w rejonie zajezdni tramwajowej Golęcin. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Skanalizowanie Potoku Brdowskiego.
6.	P.Z.9009.KD.D	Ulica Księdza Wacława Blizińskiego – budowa chodnika. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
7.	P.Z.9010.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
8.	S.D.9013.U,P	Budowa kanalizacji sanitarnej.
9.	S.D.9026.KD.L	Ulica Pawła Stalmacha – budowa chodnika.
10.	S.D.9035.KD.Z	Ulica zbiorcza, odcinek tzw. Trasy Nadodrzańskiej. Przewidywana budowa nowego dwujezdniowego odcinka ulicy wraz

		z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, przebudowa ulicy Druckiego-Lubeckiego z budową torowiska tramwajowego (odcinek od ul. Ludowej do wiaduktu drogowego w ciągu ul. Kołobrzeskiej). Na fragmencie ulicy budowa ścieżki rowerowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11.	S.D.9036.KD.L	Ulica lokalna - przewidywana budowa odcinka ul. Ludowej na długości około 160 m. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej.
12.	S.D.9039.KPP	Plac Ofiar Grudnia 1970 – plac miejski publicznie dostępny. Przewidywana przebudowa na powierzchni około 2600 m ² .
13.	S.D.9043.KK	Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

§ 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, poz. 1013, poz. 1356, poz. 1479, poz. 1564, poz. 1590, poz. 1592, poz. 1648, poz. 1722, poz. 2161, zm. z 2019 r. poz. 42, poz. 412, poz. 452), 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. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637, poz. 2348, z 2019 r. poz. 42, poz. 125, poz. 492).

§ 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 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 62, poz. 1000, poz. 1366, poz. 1669, poz. 1693, poz. 2245, poz. 2354, poz. 2500, z 2019 r. poz. 303, poz. 326, poz. 534) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- 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. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152, poz. 1629), 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. (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, poz. 771, poz. 1000, poz. 1356, poz. 1629, poz. 1637, poz. 2348, z 2019 r. poz. 42, poz. 125, poz. 492).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo – Grabowo, Stocznie” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo – Grabowo, Stocznie” w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Żelechowa, Drzetowo - Grabowo, Stocznie" w terminie **od 12.04.2019 r. do 08.05.2019 r.**

W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu wniesiono do **22.05.2019 r.** cztery pisma zawierające łącznie 32 uwagi.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 10.06.2019 roku;

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

- 1) uwaga dotycząca usunięcia zapisów dotyczących budynków: biurowego, warsztatu i kotłowni w zakresie warunków utrzymania dachu i elewacji od strony ul. Walcowej oraz od strony klombu (teren elementarny S.D.9018.P,U)

Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia planu wynikają z ochrony konserwatorskiej zespołu obiektów, które wraz z otoczeniem są wskazane we wniosku konserwatorskim do ochrony niniejszym planem miejscowym.

Przedmiotowe budynki są integralną częścią zakomponowanej przedwojennej zabudowy przemysłowo - administracyjnej zlokalizowanej wokół klombu. Obiekty zabytkowe tworzą oprawę klombu wraz z budynkiem dawnej świetlicy stoczniowej, który stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków. Miejsce stanowi stwierdzone wartości artystyczne, kulturowe, ze względu na reprezentatywne cechy modernistycznej architektury przemysłowej oraz miejsce podpisania Porozumienia Szczecińskiego sierpień 1980 r.

- 2) uwaga dotycząca ustaleń funkcjonalnych (teren elementarny S.D.9033.U). Wnosi się o wprowadzenie zapisu:

„1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, magazyny, usługi produkcyjne, handel detaliczny, zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem:

a) nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

2) dopuszcza się jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedażowej do 2000 m²;

3) dopuszcza się uzupełniająco do funkcji handlu detalicznego stację paliw.”

Uwaga uwzględniona częściowo.

Obiekty handlowe uzyskały decyzję o pozwoleniu na budowę i w tym zakresie uwaga została uwzględniona. Nie uwzględniono zapisu dotyczącego dopuszczenia funkcji handlu detalicznego i lokalizacji stacji paliw.

- 3) uwaga dotycząca ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania (teren elementarny S.D.9033.U). Wnosi się o zwiększenie powierzchni zabudowy z 50% na 60%

Uwaga uwzględniona częściowo.

Uwzględniono w zakresie powierzchni zabudowy. Nie uwzględniono możliwości realizacji stacji paliw.

- 4) uwaga dotycząca ustaleń komunikacyjnych (teren elementarny S.D.9033.U). Wnioskuje się o wprowadzenie zapisu zabezpieczającego realizację przebudowy dwóch zjazdów z ulicy Pawła Stalmacha, jako realizację obsługi komunikacyjnej terenu działki nr 33/9 obręb 3018.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nie dotyczy zakresu planu.

- 5) uwaga dotycząca ustaleń funkcjonalnych (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnosi się o zredagowanie zapisów w projekcie planu następująco: „Przeznaczenie terenu: zabudowa wielofunkcyjna z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej pod warunkiem usunięcia funkcji produkcyjno – industrialnej na całości terenu elementarnego S.D.9030.MC oraz pod warunkiem zapewnienia strukturalno – systemowej ochrony tej funkcji w obszarze terenu elementarnego S.D.9030.MC przed potencjalnymi wpływami usług produkcyjnych z sąsiadującego terenu elementarnego S.D.9020.P”.

Uwaga nieuwzględniona.

Nie można sytuować zabudowy mieszkaniowej (funkcji chronionej) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowej. Ponadto plan nie może definiować ustaleń warunkowych.

- 6) uwaga dotycząca ustaleń funkcjonalnych (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o uściślenie zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie ograniczania powierzchni sprzedaży w sposób następujący:

a) przeznaczenie terenu: zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: (...)

b) handlu o powierzchni jednostkowej punktu sprzedaży przekraczającej 400 m², bez górnego limitowania całości powierzchni sprzedaży w obrębie terenu elementarnego.

Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie powierzchni sprzedaży.

Zwiększono maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży z 400 m² do 800 m² a także wprowadzono ustalenie określające liczbę dopuszczalnych obiektów handlowych.

- 7) uwaga dotycząca ustaleń ekologicznych (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o rozszerzenie zapisu także o elewacje budynków tak, by po korekcie tekst tego punktu przyjął brzmienie:

„2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% działki budowlanej, dopuszcza się realizację powierzchni biologicznie czynnej na stropodachach i tarasach oraz dla nowej funkcji mieszkaniowej - na pionowych fasadach budynków”

Uwaga nieuwzględniona.

Plan nie ogranicza możliwości budowania fasad w formie ogrodów wertykalnych. Nie stanowią one jednak powierzchni terenu biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów.

- 8) uwaga dotycząca ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o poprowadzenie obowiązującej linii zabudowy wzdłuż granic działek obwodowych terenu elementarnego S.D.9030.MC tj. działek 15/15-15/16-15/4 z ulicą Łady - działki 11/4-15/8 oraz działek 15/4-15/5-15/6-15/17-15/18-15/21-15/3 z ulicą Dubois - działka 14 z obrębu 3015. W/w linia zabudowy dotyczyłaby postumentu kompleksu, którego wysokość ustala § 35.p.3.u.3a i b) na wartość 19,5 m n.p.t.

Uwaga uwzględniona.

Wnioskowany przebieg linii zabudowy jest zgodny z projektem planu.

9) uwaga dotycząca ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy następująco:

„2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działek: 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/19, 15/20, 15/21 - 100% działki budowlanej; dla pozostałych działek terenu elementarnego S.D.9030.MC tj dla działek- 15/3, 15/4, 15/5, 15/8 -70%) działki budowlanej;”

Uwaga nieuwzględniona.

Wnioskowana intensywność zabudowy wygeneruje zbyt wysoką intensywność ruchu samochodowego, nie adekwatną do możliwości przepustowych ul. Dubois przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej do ul. Dubois.

10) uwaga dotycząca ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o podniesienie wysokości zabudowy do 17 kondygnacji i 55 m w sposób następujący:

„3) wysokość nowej zabudowy:

- a) *wzdłuż ulicy Dubois i ul Łady — od 4 do 5 kondygnacji, do 19,5 m n.p.t. licząc do gzymsu wieńczącego lub najwyżej położonego wykończonego punktu dachu,*
- b) *na przedmiotowym terenie elementarnym dopuszcza się zabudowę punktową o dodatkowej wysokości do 55 m Licząc od gzymsu wieńczącego lub najwyżej położonego wykończonego punktu dachu bryły zabudowy wzniesionej na obowiązującej linii zabudowy od ulicy Łady, pod warunkiem cofnięcia bryły dodatkowej zabudowy punktowej wysokości do 55m w stosunku do bryły zabudowy stojącej na obowiązujących linii zabudowy od ulicy Łady i ul. Dubois o minimum 5m. Dopuszczalna wysokość całkowita jednostkowej zabudowy punktowej wyniesie 76 m licząc od poziomu terenu do wykończenia stropu nad najwyższą kondygnacją użytkową, nie wliczając w to kondygnacji technicznych i urządzeń technicznych towarzyszących zabudowie.”*

Uwaga nieuwzględniona.

W planie, zgodnie ze Studium, ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, której celem jest ochrona historycznego frontu wodnego. W związku z powyższym w planie wskazano wysokość 30m – adekwatnie do sąsiedztwa, które tworzą istniejące budynki 10-piętrowe wzdłuż ul. Dubois.

11) uwaga dotycząca ustaleń komunikacyjnych (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o dopuszczenie dwóch połączeń nowej zabudowy wielofunkcyjnej z ul. Łady oraz przynajmniej jednego z ul. Dubois w następujący sposób:

5. Ustalenia komunikacyjne:

„3) dopuszcza się dwa połączenia nowej zabudowy wielofunkcyjnej z ul Łady (poza obszarem planu) oraz dwa połączenia do tej zabudowy z ul. Dubois.”

Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenie obsługi komunikacyjnej w projekcie planu jest uzasadnione klasą oraz geometrią ulicy, która ma ograniczenia wynikające z warunków technicznych.

12) uwaga dotycząca ustaleń inżynierskich (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o dodanie ustępu o następującej treści:

„5) Dopuszcza się stosowanie autonomicznie pracujących generatorów OZE typu panele fotowoltaiczne, pompy ciepłne, generatory wiatrowe o pionowej osi obrotu etc dla każdej

z punktowych jednostek wybudowanych ponad poziom 19,5 m postumentu zabudowy kompleksu o mocy do 100kW każdy pod warunkiem ich autonomicznego działania i rozliczania oraz niezależnego podłączenia do zewnętrznej sieci energetycznej."

Uwaga nieuwzględniona w zakresie generatorów wiatrowych.

Nie uwzględnia się ze względów krajobrazowych oraz uciążliwości, które generują urządzenia. Tego typu urządzenia zostały dopuszczone w planie na terenach przeznaczonych na produkcję, składy i magazyny.

13) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia funkcjonalne). Wnioskuje się o uzupełnienie zapisu § 6.1.p.4.e) jak niżej:

6.1. Ustalenia funkcjonalne:

4) w obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zakazuje się:

e) lokalizacji elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji elektrowni wiatrowych o pionowych osiach i mikroinstalacji oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej. "

Uwaga nieuwzględniona.

Nie uwzględnia się ze względów krajobrazowych oraz uciążliwości, które generują urządzenia. Tego typu urządzenia zostały dopuszczone w planie na terenach przeznaczonych na produkcję, składy i magazyny.

14) uwaga dotycząca ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu (teren elementarny S.D.9030.MC). Wnioskuje się o uzupełnienie zapisu „11. Dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ul. Dubois 17h, oznaczony na rysunku planu symbolem Z 26, obowiązuje:

- a) utrzymanie gabarytu budynku i formy dachu,
- b) utrzymanie materiału elewacyjnego ceramicznego,
- c) wkomponowanie i zintegrowanie z nową zabudową wielofunkcyjną;"

o zapis: „, d) *W przypadku realizacji zwartego kompleksu funkcjonalnego zmieniającego funkcję dotychczasową i objętego jednolitą i spójną kompozycją kształtującą sylwetę waterfrontu zachodniego nabrzeża rzeki Odra, dopuszcza się rozbiórkę budynku przy ul. Dubois 17h, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z 26 w trybie opisanym w § 6.3.u. 7) dla przypadku cyt.: „...zmiany przeznaczenia terenu". W przypadku takim obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i jej przekazanie organowi ds. ochrony zabytków."*

Uwaga nieuwzględniona.

Obiekt stanowi świadectwo przemysłowej historii i tradycji miejsca. Został wskazany przez Wojewódzkiego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków do utrzymania i adaptacji.

15) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia ekologiczne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 2 § 6 ust. 2 umożliwienie stworzenia obszarów zieleni izolujących obszary zamieszkałe od negatywnych oddziaływań związanych z realizacją ustaleń planu, zwłaszcza hałasu przemysłowego, hałasu drogowego i zanieczyszczeń.

Uwaga nieuwzględniona.

W planie utrzymuje się funkcje istniejące produkcyjne, których uciążliwości powinny zamykać się w granicach swoich nieruchomości.

16) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 2 § 6 ust. 3 pkt 20 zachowania odległości dopuszczonych kanałów i basenów od terenów zurbanizowanych.

Uwaga uwzględniona.

Ustalenia planu zawierają wnioskowane regulacje.

- 17) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia komunikacyjne). Rozdziale 2 § 6 ust. 5 pkt 1 obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych, z możliwością wprowadzenia jej ograniczeń czasowych lub organizacyjnych.

Uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy zakresu planu miejscowego.

- 18) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 2 § 6 ust. 5 pkt 4 ustalenia wskaźników do obliczania liczby miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych dla obszarów na których dopuszczone są funkcje: produkcyjne, składowe, magazynowe, nabrzeży i portowe.

Uwaga nieuwzględniona.

Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy bilansować na terenie inwestycji wg potrzeb technologicznych. Nie ma obowiązujących normatywów wskazujących wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

- 19) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia ekologiczne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 2 § 6 ust. 6 pkt 8 zakazu stosowania zbiorników bezodpływowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Lokalizacja zbiorników bezodpływowych jest jedną z możliwości dopuszczonych w planie i będzie wynikać z warunków technicznych przyłączenia do sieci i decyzji właścicielskich.

- 20) uwaga dotycząca ustaleń ogólnych (ustalenia inżynierskie). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 2 § 6 ust. 6 pkt 26 dopuszczenia czasowego gromadzenia odpadów w obiektach zamkniętych.

Uwaga uwzględniona.

W planie, w nowej zabudowie ustala się pomieszczenia czasowego gromadzenia odpadów jako wbudowane.

- 21) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9001.P,U (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 7 cofnięcie linii zabudowy, w kierunku rzeki Odry.

Uwaga nieuwzględniona.

Wskazana linia zabudowy opiera się na zabudowie istniejącej lub potrzebach technologicznych w obszarach produkcyjnych.

- 22) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9001.P,U (ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 7 miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy bilansować na terenie inwestycji wg potrzeb technologicznych.

- 23) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9001.P,U (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 7 zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona.

Na terenach produkcyjnych potrzeby technologiczne wyznaczają maksymalną wysokość zabudowy.

- 24) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9001.P,U (ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 7 obsługi komunikacyjnej z możliwością wprowadzenia jej

ograniczeń czasowych lub organizacyjnych do czasu realizacji ustaleń planu z zakresu przebudowy dróg.

Uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy zakresu planu miejscowego.

25) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9001.P,U (ustalenia ekologiczne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 7 możliwości stworzenia obszarów zieleni izolujących obszary zamieszkałe od negatywnych oddziaływań związanych z realizacją ustaleń planu, zwłaszcza hałasu przemysłowego, hałasu drogowego i zanieczyszczeń.

Uwaga nieuwzględniona.

W planie utrzymuje się istniejące funkcje produkcyjne, których uciążliwości powinny zamykać się w granicach swoich nieruchomości.

26) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9002.U (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu). W Rozdziale 3 § 8 wnioskuje się:

- zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy;
- cofnięcie linii zabudowy, w kierunku rzeki Odry.

Uwaga nieuwzględniona.

Na terenach produkcyjnych potrzeby technologiczne wyznaczają wysokość zabudowy. Wyznaczona linia zabudowy opiera się na zabudowie istniejącej lub potrzebach technologicznych w obszarach produkcyjnych z nabrzeżem i dostępem do rzeki.

27) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9002.U (ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się w Rozdziale 3 § 8 wprowadzenie ogólnodostępnego ciągu komunikacyjnego przy granicy z terenem elementarnym P.Z.9004.P,U.

Uwaga nieuwzględniona.

Nie jest uzasadnione ustalenie takiego ciągu pomiędzy terenami produkcyjnymi.

28) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9004.P,U (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oraz ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 10:

- cofnięcia linii zabudowy, w kierunku rzeki Odry;
- zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy,
- wprowadzenie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych,
- obsługę komunikacyjną z możliwością wprowadzenia jej ograniczeń czasowych lub organizacyjnych.

Uwaga nieuwzględniona.

Postulaty ograniczają prowadzenie istniejącej działalności gospodarczej i zagospodarowania terenu, które zostały usankcjonowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

29) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9006.U (ustalenia funkcjonalne oraz ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się w Rozdziale 3 § 12:

- uwzględnienie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych,
- dopuszczenie produkcji nieuciążliwej.

Uwaga nieuwzględniona.

Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy bilansować na terenie inwestycji wg potrzeb technologicznych. W planie utrzymuje się istniejące funkcje produkcyjne, których uciążliwości powinny zamykać się w granicach swoich nieruchomości.

30) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9013.U,P (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oraz ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się w Rozdziale 3 § 18:

- zmniejszenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy,
- miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych, ze szczególnym uwzględnieniem przy realizacji funkcji logistycznej,
- obsługę komunikacyjną z możliwością wprowadzenia jej ograniczeń czasowych lub organizacyjnych.

Uwaga nieuwzględniona.

Na terenach produkcyjnych potrzeby technologiczne wyznaczają wysokość zabudowy. Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych należy bilansować na terenie inwestycji wg potrzeb technologicznych. Obsługa komunikacyjna czasowa nie jest przedmiotem ustaleń planu.

31) uwaga dotycząca terenu elementarnego P.Z.9013.U,P (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oraz ustalenia komunikacyjne). Wnioskuje się w Rozdziale 3 § 18 utrzymanie bocznic kolejowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcia planistyczne nie regulują tego zagadnienia.

32) uwaga dotycząca teren elementarny P.Z.9013.U,P (ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu). Wnioskuje się o uwzględnienie w Rozdziale 3 § 18 dostosowania wyglądu nowych obiektów do istniejącej zabytkowej zabudowy przemysłowej.

Uwaga nieuwzględniona.

Propozycja w sposób nieuzasadniony podnosi koszty inwestycyjne.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo-Grabowo, Stocznie” w Szczecinie został opracowany na podstawie uchwały Nr XXII/610/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo-Grabowo, Stocznie” w Szczecinie. Plan obejmuje obszar o powierzchni 293,52 ha.

1. Informacje ogólne.

Plan stanowi ostatni obszar bezplanistyczny w granicach portu morskiego w Szczecinie. W 2007 roku podzielono wielki Plan Portu na 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i przystąpiono do ich sporządzania. Sześć planów, za wyjątkiem niniejszego planu, zostało uchwalonych do roku 2009. Przedmiotowy plan zamyka kilkuletni okres sporządzania planów na terenach przyległych do wewnętrznych wód morskich, przeznaczonych na funkcje portowe, produkcyjne i pozostałe miejskie. Jest to największy obszar o funkcji produkcyjnej bezpośrednio sąsiadujący z centrum miasta. W oparciu o istniejące uwarunkowania umożliwia realizację interesów publicznych, którymi są: ochrona i kontynuacja działalności produkcyjnej w istniejącej wieloprzestrzennej strukturze stoczniowej, umożliwienie zarządzania ryzykiem powodziowym i ochrony przed powodzią, ochrona otoczenia przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa terenów przemysłowych poprzez zakaz lokalizacji funkcji chronionych i dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta plan chroni i utrwala wieloprzestrzenne struktury produkcyjno-składowe oraz stwarza warunki do podniesienia ich funkcjonalności w obszarze miasta i możliwości konkurencji w skali kraju.

Na części przedmiotowego terenu obowiązuje plan miejscowy „Tor wodny” Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie, który traci moc w wyznaczonym obszarze. Jednocześnie ustalenia planu dotyczące fragmentu obszaru toru wodnego na rzece Odrze oraz Wyspy Gryfia, Ostrowa Brdowskiego i Wyspy Radolin zostały przeniesione w treści uchwalonej wcześniej uchwałą. Celem planu jest także umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na pogłębieniu toru wodnego do 12,5 metra i osiągnięciu szerokości toru w dnie 100 metrów na odcinkach prostych z odpowiednim poszerzeniem na łukach.

Rzeka Odra Zachodnia objęta niniejszym planem stanowi morskie wody wewnętrzne, które są wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie są objęte ustaleniami planu. Inwestycja będzie ingerować w zagospodarowanie terenów przyległych do toru wodnego na odcinkach linii brzegu rzeki Odry Zachodniej. Plan podejmuje między innymi zagadnienia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, w tym zmian linii brzegu, umocnień brzegowych i wszelkich innych działań inwestycyjnych umożliwiających modernizację toru wodnego przy jednoczesnym minimalizowaniu ingerencji w środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 293,52 ha ograniczony kolejno ulicami: Wiszesława, Dębogórską, Głowicką, Druckiego-Lubeckiego do ul. Stalmacha, dalej południowym zapleczem zabudowy ulicy Druckiego-Lubeckiego, następnie na wschód wzdłuż południowej granicy terenów kolejowych, ulicą Nocnickiego, Firlika, Łady, Jana z Kolna, a następnie rzeką wzdłuż zachodniego brzegu Odry i na wschód, obejmując Wyspę Gryfię, Przekop Mieleński, południowo - zachodni cypel Wyspy Radolin i przez rzekę Odrę do jej zachodniego brzegu.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny produkcyjne przyległe do akwenu z torem wodnym wzdłuż brzegu rzeki Odry, stanowiącej na tym odcinku morskie wody wewnętrzne. Plan ustala przeznaczenie,

zasady zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, częściowo objętych granicami portu morskiego. Plan stwarza możliwości kontynuowania i dalszego rozwoju funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych wzdłuż rzeki. Na terenach przyległych do morskich wód wewnętrznych kontynuuje się lub uzupełnia funkcje: przeładunkową, produkcyjno – składową, logistyczną oraz funkcje w otoczeniu portu z usługami, rzemiosłem, usługami komunalnymi o znaczeniu ogólnomiejskim, usługi sportu i rekreacji z dostępem do akwenów, tereny komunikacji, infrastrukturę techniczną, zieleni naturalną. Plan umożliwi modernizację (przebudowę i rozbudowę) toru wodnego Świnoujście – Szczecin, polegającą na jego pogłębieniu i poszerzeniu oraz rozbudowę akwatorium portu morskiego. Plan obejmuje i ingeruje w część obszarów zieleni naturalnej i leśnej wysp Międzyodrza stanowiących obszary prawnie chronione.

Plan ustala:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej od 5 % do 95 %, w zależności od przeznaczenia terenu;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy od 5 % do 80 %;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0 w zależności od wysokości zabudowy, wielkości działki budowlanej i uwarunkowań funkcjonalnych, technologicznych i krajobrazowych;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy w przedziale od 10 m do 55 m;
- 6) wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych na terenach produkcji, składów i magazynów;
- 7) dachy głównie o parametrach dowolnych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Odra Zachodnia jest determinantą rozwojową począwszy od pradziejów Szczecina jako osady. Krajobraz kulturowy miasta nad rzeką został ukształtowany na przestrzeni wieków przez hanzeatyckie związki gospodarcze regionu. Uwarunkowania lokalizacyjne i gospodarka portowo-przemysłowa Szczecina przez stulecia stanowiły zasadniczy filar funkcjonowania miasta w zmiennych sytuacjach geopolitycznych, a te z kolei wykształciły wielokulturowy wizerunek Szczecina. Widoki z rzeki Odry oraz widoki z lądu na akwen stanowią najcenniejsze ekspozycje krajobrazu kulturowego miasta. Tłem widoków są od strony zachodniej: krawędzie doliny rzeki Odry m.in. wysoczyzna wzgórz Warszewskich, która była częścią locji miasta i toru wodnego na Odrze. Urozmaicone geomorfologicznie stoki doliny są postrzegane z różnych punktów, a same stanowią istotne elementy krajobrazowe. Wzgórza od lat stanowiły również punkty widokowe z rozległymi perspektywami, z których widoczna jest duża część Niziny Szczecińskiej i jej układów wodnych. Wyniesienia w stosunku do terenów nadwodnych pozwalają na obserwację portowego i naturalnego krajobrazu Międzyodrza, szerokoprzestrzennych perspektyw i głębokich planów. Stwierdzone wartości uznano za cenne i w Studium objęto strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry, która jest realizowana poprzez ustalenia w planie miejscowym. Identyfikacja centrum Szczecina z perspektywy zabudowy jest przedmiotem licznych dyskusji mieszkańców. Jedynie z rzeki percepcja obszaru centrum w sąsiedztwie z obszarem stoczniowym jest jednoznaczna. To ikoniczny wizerunek historycznego frontu wodnego z zabudową śródmieścia i zabudową stoczniowo-portową. W granicach strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry wprowadzono różnorodne formy ochrony przyrody i zabytków. Obszar w strefie E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego to dolina rzeki Odry i dolina dawnej rzeki Osówka. Ochronie podlegają wartościowe widoki z przestrzeni publicznych, nabrzeży wysp Międzyodrza oraz szlaków wodnych, na:

- a) dominanty przestrzenne, krajobrazowe w tym wzgórze kartuzów,
- b) historyczne zespoły krajobrazu przemysłowego,
- c) zabytki i inne obiekty o wartościach zabytkowych, ich otoczenie oraz wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne ,
- d) krajobraz akwenu Odry i jeziora Dąbie,
- e) obszary objęte formami ochrony przyrody.

Warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry realizowane są

poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycję, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu.

Formy ochrony przyrody i przedmiot ochrony podjęto w innych rozdziałach. W sferze ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie ustalono:

- 1) strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę ochrony zespołu historycznej zabudowy przemysłowej na Wyspie Gryfia i obiekty reprezentujące dawny zespół historycznej zabudowy przemysłowej stoczni Vulkan;
- 3) zasady ochrony i dopuszczalne przekształcenia obiektów wskazanych jako:
 - a) zabytek wpisany do rejestru zabytku,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych.
- 4) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych, wynikającej ze złego stanu technicznego, zdarzenia losowego lub ustaleń planu, obowiązuje wykonanie dokumentacji konserwatorskiej zabytku i jej przekazanie organowi ds. ochrony zabytków;
- 5) ochronę zabytku niematerialnego – nazwę placu Ofiar Grudnia 1970, zgodnie z tradycją i historią miejsca.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Skutki realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, w tym również na zdrowie i warunki życia ludzi należy rozpatrywać w szerszym kontekście aktywności gospodarczej regionu, reaktywacji terenów stoczniowych, portu morskiego przy torze wodnym w Szczecinie i w otoczeniu. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta plan chroni i utrwala wieloprzestrzenne struktury produkcyjno-składowe oraz stwarza warunki do podniesienia ich funkcjonalności w obszarze miasta i możliwości konkurowania w skali kraju.

Plan tworzy warunki do kontynuacji istniejących funkcji produkcyjnych, skladowych i magazynowych na wieloprzestrzennych terenach stoczniowych od strony lądu i wysp Gryfia i Ostrów Brdowski. Plan utrwala tradycję produkcyjną miejsca przy założeniu, że realizacja przyjmowanych zamówień produkcyjnych wymusza wysoką jakość i bezpieczeństwo środowiska pracy. Należy uznać, że obecne procesy produkcyjne w stosunku do prowadzonej intensywnej produkcji lat 90., ze względu na postęp technologiczny, nie pogorszą stanu środowiska. Na obszarach aktywności gospodarczej i w zasięgu oddziaływania tych obszarów na otoczenie miejskie i przyrodnicze nie prognozuje się pogorszenia stanu środowiska skutkującego przekroczeniem standardów wyznaczonych przez normy i przepisy prawa krajowego.

Plan umożliwi realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tj.: pogłębienie i poszerzenie toru wodnego oraz prowadzenie zakładu recyklingu statków na terenach stoczniowych. Należy pamiętać, iż przy inwestycjach znacząco oddziałujących na środowisko ze szczególną starannością przeprowadzane są procedury oddziaływania na środowisko, które wykazują czy inwestor jest w stanie odpowiednio zabezpieczyć swoje przedsięwzięcie w taki sposób, aby zminimalizować oddziaływanie działalności na środowisko. Realizacja inwestycji i prowadzenie wskazanej działalności podlegają odrębnym przepisom i rygorom środowiskowym.

Nie prognozuje się trwałych negatywnych zmian w stosunkach wodnych obszaru opracowania. Zmiany, które zajdą będą przejawiały się w strukturze i podłożu dna rzecznoego. Nie przewiduje się trwałych zmian ilościowych i jakościowych wody w wyniku ciągłej eksploatacji toru wodnego przez statki, które muszą spełniać odpowiednie normy techniczne dopuszczające je do bezpiecznego użytkowania i poruszania się w środowisku.

Przekształcenia związane z modernizacją toru wodnego, polegające m.in. na wybagrowaniu części lądu, będą skutkowały częściowym zniszczeniem szaty roślinnej, a także zwierząt i grzybów związanych siedliskowo, żerowiskowo z likwidowaną florą. Usunięte zostaną również organizmy zwierzęce, których środowiskiem życia jest Odra i jej dno oraz brzegi. Inwestorem zadania pn. „modernizacja toru wodnego” jest Urząd Morski w Szczecinie, który jako agenda rządowa jest zobowiązany do szczególnej dbałości o środowisko przyrodnicze i warunki bezpiecznego korzystania z akwenów morskich i morskich

wód wewnętrznych. Zapisy planu zobowiązują Inwestora do jak największego zabezpieczenia istniejącej flory, fauny i grzybów i ich ochrony przed podjęciem prac modernizacyjnych, jak również po ich zakończeniu w fazie eksploatacji.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i grunty leśne.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem, z uwagi na jego areal oraz lokalizację wzdłuż rzeki Odry, występują niezwykle zróżnicowane komponenty przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowane w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Wszystkie zostały objęte odpowiednimi formami ochrony przyrody, krajobrazu, ochrony zabytków i obszarów zabytkowych tak, aby utrzymać wartości tworzące integralny i indywidualny krajobraz kulturowy miasta nad rzeką. Od połowy XIX wieku charakterystycznym elementem krajobrazu Dolnego Wiku, Grabowa i Drzetowa stały się stocznie i warsztaty z sąsiadującymi osiedlami robotniczymi. Do dzisiaj zachowały się zespoły historycznej zabudowy stoczniowej – reprezentatywne przykłady modernistycznej architektury lat 30. Na pocz. XX wieku na dawnym Forcie Leopolda zostało zrealizowane wieloprzestrzenne reprezentacyjne założenie urbanistyczne z frontem wodnym Wałów Chrobrego. Do dzisiaj jest to historyczna ikona miasta świadcząca o jego prestiżu i związku z rzeką. Krajobraz kulturowy tworzy szczególne i wyjątkowe sąsiedztwo wielkomiejskiej architektury Wałów Chrobrego i architektury stoczniowej znajdujących się w obszarze osiedla Grabowo-Drzetowo.

Na obszarze planu ustanowiono następujące formy ochrony zabytków i obszarów zabytkowych:

- 1) strefę W III ograniczonej ochrony zabytku archeologicznego;
- 2) strefę ochrony zespołu historycznej zabudowy przemysłowej na Wyspie Gryfia i obiekty reprezentujące zespół historycznej zabudowy przemysłowej stoczni Vulkan;
- 3) zasady ochrony i dopuszczalne przekształcenia obiektów wskazanych jako:
 - a. zabytek wpisany do rejestru zabytku,
 - b. zabytki w gminnej ewidencji zabytków,
 - c. obiekt o wartościach zabytkowych.

W przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych, wynikającej ze złego stanu technicznego, zdarzenia losowego lub ustaleń planu, obowiązuje wykonanie dokumentacji konserwatorskiej zabytku i jej przekazanie organowi ds. ochrony zabytków.

Na obszarze planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków zespół budynków administracyjno-socjalno-produkcyjnych wraz z wystrojem wewnątrz świetlicy. Miejsce podpisania Porozumienia Szczecińskiego w dniu 30 sierpnia 1980 roku, jednego z najważniejszych wydarzeń w dziejach najnowszych Szczecina. Ochronie, poprzez zapisy planu podlega nazwa Placu Ofiar Grudnia 1970 r. jako pamięć miejsca i tragicznych wydarzeń w najnowszej historii Szczecina.

Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków realizują ustalenia ogólne i szczegółowe planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszczalnych przekształceń obiektów i zespołów zabytkowych, sposobu zagospodarowania i ekspozycji zabytków. W obszarze planu nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem planu jest umożliwienie kontynuacji działalności produkcyjnej na terenach stoczniowych i realizacji inwestycji polegającej na pogłębieniu toru wodnego do 12,5 metra i osiągnięciu szerokości toru w dnie 100 metrów na odcinkach prostych z odpowiednim poszerzeniem na łukach. Skutki ustaleń planu na zdrowie i warunki życia należy rozpatrywać w szerszym kontekście regionu, portów morskich przy torze wodnym, miasta. Integralną częścią inwestycji będzie budowa i modernizacja budowli hydrotechnicznych, w tym budowa nowych umocnień brzegowych i budowli regulujących. Modernizacja toru wodnego ma na celu podniesienie konkurencyjności portów morskich w Szczecinie, Policach i Świnoujściu, (zwiększenie dostępności i przepustowości portu dla większych statków morskich, optymalizacja przepływu towarów), tym samym

obniżenie kosztów transportu morskiego. Zostanie w sposób znaczący podniesiona jakość, sprawność i bezpieczeństwo transportu morskiego poprzez: poprawę bezpieczeństwa nawigacji, zwiększenie przepustowości toru wodnego, poprawę stanu technicznego obiektów i urządzeń wodnych wchodzących w skład toru. Utrwalenie działalności produkcyjnej na terenach stoczniowych i modernizacja toru wodnego niosą korzyści społeczno-gospodarcze dla regionu i miast portowych: pobudzi budowę nowych i modernizację istniejących nabrzeży, zwiększając możliwości przeładunkowe i transportowe. Umożliwi rozwój logistycznego łańcucha transportowego i wzrost zatrudnienia w sektorze gospodarki portowej i obrocie towarowym firm współpracujących z portami.

Modernizacja toru wodnego polegająca na jego pogłębieniu generuje duże ilości urobku z prac pogłębiarskich, które zostaną wykorzystane do uzdatnienia terenów szczególnego zagrożenia powodzią. Plan ustala minimalną rzędną terenu nowej zabudowy, powierzchni komunikacyjnych, magazynowych, składowych, parkingów, co zapewnia wymagane bezpieczeństwo przeciwpowodziowe. Poprzez ustalenia plan umożliwia zarządzanie ryzykiem powodzi na terenie miasta.

Plan wskazuje obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności.

Należy oczekiwać potencjalnych pozytywnych skutków z tytułu wzrostu zatrudnienia w sektorze gospodarki stoczniowej, portowej i obrocie towarowym firm współpracujących z portami.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju produkcji i usług w obszarze portowo-przemysłowym, realizując w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest także określenie warunków realizacji uzupełniającej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ochrona i kontynuowanie funkcji produkcyjno-składowych na wieloprzestrzennym obszarze są istotne przez wzgląd na skutki ekonomiczne utrzymania infrastruktury i zagospodarowania terenów. Plan pełni więc rolę ochronną przed zmianą sposobu użytkowania zasobów produkcyjnych miasta. Upadek dużych zakładów produkcyjnych uruchomił dwa procesy, pierwszy to kontynuacja na tym samym obszarze działalności gospodarczej przez podmioty powstałe na bazie zasobów ludzkich i aktywów likwidowanych zakładów. W efekcie obserwowany jest naturalny proces odnowy majątku i skali działania podmiotów, przejawiające się między innymi przyrostem zatrudnienia. Wystarczy zauważyć, iż tradycja działalności wytwórczej na obszarze stoczni jest bardzo długa, do utrzymania takiej działalności skłaniają również warunki istniejące, w części naturalizowane, a będące efektem aktywności człowieka w tym obszarze. Drugi z obserwowanych procesów to degradacja infrastruktury, bazy materialnej produkcji i zagospodarowania, obserwuje się przestrzenny i gospodarczy/ekonomiczny regres odczuwalny

w skali osiedla. Plan utrwalając przeznaczenie produkcyjne terenów podnosi bezpieczeństwo i stabilność prowadzenia działalności gospodarczej na terenie, który wymaga bardzo dużych nakładów inwestycyjnych. Plan umożliwia rozwój struktur kooperacyjnych w strefie produkcyjnej – koncentrację szczególnej działalności gospodarczej na terenie dobrze do tego celu przygotowanym. W stanie bezplanistycznym długotrwałe procedury administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości mogą być przyczyną wyhamowania planów inwestycyjnych.

Ustalenia planu mają zapewnić możliwość realizacji inwestycji na morskich wodach wewnętrznych pod nazwą „modernizacja toru wodnego”. Główną korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie swoboda (w granicach dopuszczonych planem) kształtowania linii brzegu i dopuszczenie różnych form urządzeń brzegowych. Plan umożliwia także realizację nowych nabrzeży, co stwarza nowe warunki dla funkcjonowania portu i jego rozwoju. Możliwość przyjmowania większych statków oraz większa przepustowość toru po jego modernizacji uatrakcyjni tereny portowe dla lokowania tam różnorodnej działalności od spedycyjnej i usługowej do produkcyjnej i składowej. Znakomicie podnosi to walory ekonomiczne i rozwojowe portu i terenów stoczniowych, podnosi możliwości konkurencyjności z innymi ośrodkami i dostosowania się do technologiczno-logistycznych potrzeb przemysłu portowego. Stwarzając warunki dla rozwoju gospodarczego obszaru plan równoważy interes

publiczny polegający na zachowaniu i ochronie istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru. Tereny rozwoju zabudowy zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności drogowego układu przestrzennego:
obszar planu, chociaż bardzo rozległy, jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina (ul. Dębogórska i inne). Poprawa przepustowości toru wodnego otwiera możliwość efektywniejszego wykorzystania transportu wodnego, tworzenia transportu multimodalnego tj. kojarzenia różnych gałęzi transportu,
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, obszary stoczniowe i zabudowa portowa istniejąca i tereny rozwojowe znajdują się w zasięgu podstawowej infrastruktury komunikacyjnej miasta, przy dostosowanej do charakteru obszaru gęstości przystanków sieci tramwajowej, autobusowej i planowanej kolei miejskiej, która będzie działać razem z innymi trybami transportu na zasadach wspólnego biletu. Poprawa przepustowości toru wodnego i jego pogłębienie otwiera możliwość wprowadzenia wielkogabarytowych jednostek pasażerskich turystycznych; tereny stoczniowe posiadają niezależną bocznice kolejową, która stanowi atut transportowy kompleksu produkcyjnego,
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:
w obszarze planu, będącym de facto zamkniętym obszarem produkcyjnym i obszarem portu morskiego nie ma możliwości lokowania ciągów pieszych powiązanych ze strukturami miejskimi; bezpośrednie sąsiedztwo terenów produkcyjnych jest skomunikowane połączeniami pieszymi i rowerowymi,
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:
w ramach istniejącej struktury produkcyjno-składowej plan umożliwia kształtowanie zabudowy z dużą swobodą, co jest uzasadnione dynamicznym rozwojem do technologii produkcyjno-składowych i założeniem, że plan powinien umożliwiać realizację szerokiego spektrum inwestycji w najlepszych dostępnych technologiach i parametrach.

Obiekty o wartościach zabytkowych występujące na terenach produkcyjnych mogą nie sprostać potrzebom wynikającym z dynamicznych zmian technologii w produkcji, składowaniu i przeladunku lub też ulec wyeksploatowaniu. Dlatego plan w celu efektywnego gospodarowania deficytową przestrzenią produkcyjną zakłada możliwość rozbiórki tych obiektów pod warunkiem realizacji ich ochrony konserwatorskiej poprzez sporządzenie dokumentacji konserwatorskiej przez właściciela i przekazanie jej organom ds. ochrony zabytków.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana - grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, Skarbu Państwa, właścicieli prywatnych, wieczystych użytkowników oraz trwałych zarządców.

W procedurze planistycznej, podczas ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości oraz organów właściwych. Przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych. Plan wskazuje usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności oraz ukrycia wolno stojące, które stanowią część infrastruktury ochrony ludności.

Zadanie pt. „modernizacja toru wodnego Świnoujście-Szczecin do głębokości 12,5 m” z listy przedsięwzięć priorytetowych „Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Zachodniopomorskiego”, zatwierdzono uchwałą nr 223 Rady Ministrów z 4 listopada 2014 roku (Dz. Urz. RP z 2014 r. poz. 1062). Transport torem wodnym może służyć celom obronności i zapewnieniu bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan spełnia potrzeby właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan wypracował kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym i społecznym polegającym na utrwaleniu funkcji obszarów produkcyjnych, modernizacji toru wodnego i ochronie przyrody, krajobrazu kulturowego oraz ochronie przeciwpowodziowej. W zapisach planu znalazła się informacja dotycząca występowania siedlisk oraz ustalenia obowiązków i działań minimalizujących skutki oddziaływania na środowisko. Plan systemowo rozstrzyga dopuszczalne przekształcenia strefy brzegu, porządkuje zagadnienia z zakresu ingerencji w środowisko, definiując 4 typy brzegu lub nabrzeża, przy podstawowym założeniu, że zmiana linii brzegu i przeznaczenia pasa brzegu pod morskie wody wewnętrzne jest realizowana w niezbędnym, minimalnym zakresie. Takie zróżnicowanie struktury brzegu i skutków jego budowy dla środowiska, pozwala pogodzić interes ochrony środowiska z inwestycją polegającą na poszerzeniu i pogłębieniu toru wodnego. Plan ustala oczekiwane skutki dla środowiska po zrealizowaniu brzegu uregulowanego naturalnie – jego realizacja musi zapewnić swobodną vegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnić będą ulice układu podstawowego. Plan ustalił wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów.

Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych zlokalizowanych w ulicach: Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna oraz z własnych studni głębinowych zlokalizowanych w terenie elementarnym.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji i kolektorów sanitarnych lub ogólnospławnych w ulicach: Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna oraz do zakładowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych; dopuszcza się oczyszczanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych zanieczyszczonych, pochodzących z nabrzeży i terenów, a także wód zaolejonych ze statków w oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych lub ogólnospławnych w ulicach: Wiszesława, Dębogórskiej, Ludowej, Druckiego-Lubeckiego, Stalmacha, Nocznickiego, Firlika, Antosiewicza, Łady, Dubois, Jana z Kolna ze zrzutem do rzeki Odry, Przekopu Mieleńskiego, Kanału Grabowskiego oraz otwartych kanałów i skanalizowanego Potoku Brdowskiego, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² - obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych.

Projekt planu dopuszcza przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych magistral ciepłych oraz sieci ciepłej zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu. Projekt planu dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

W projekcie planu obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe, portowe i na drogi.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 1.10.2012 roku do 22.10.2012 roku);
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

Tereny produkcyjne stanowiły przedmiot odrębnych spotkań i wystąpień właściciela i podmiotów gospodarczych.

Z uwagi na realizację zadania rządowego jakim jest modernizacja toru wodnego i bezpieczeństwo inwestycji, w toku sporządzania projektu planu szczególną staranność i nacisk położono na bieżącą wymianę informacji i konsultacje z beneficjentami, tj. Urzędem Morskim i Zarządem Morskich Portów Szczecin – Świnoujście. Przed wymaganą ustawowo procedurą uzgodnień i opiniowania projekt planu „Tor wodny” w Szczecinie był przedmiotem wspólnych dyskusji, konsultacji z Urzędem Morskim i Zarządem Morskich Portów Szczecin – Świnoujście. Wymienione instytucje sporządzały równoległe do projektu mpzp opracowania branżowe problemowe (ekonomiczne, środowiskowe, analizy planistyczne, koncepcje), które pozwalały na wspólny wybór optymalnych rozwiązań przestrzennych i wypracowanie ustaleń planu satysfakcjonujących wszystkie strony.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta posiada warunki organizacyjno techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są

do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. Dodatkowo był wielokrotnie konsultowany z beneficjentami środków na zadanie rządowe oraz pozostałymi właścicielami nieruchomości objętych planem.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Obszar przemysłowy i portowy również ma zapewniony dostęp do wody i jej odpowiednią jakość z rezerwą na cele rozwojowe.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną dla miasta Szczecin utrwała się przeznaczenie istniejących terenów produkcji, składów i magazynów wraz z infrastrukturą techniczną. Zasadniczym interesem publicznym jest stworzenie możliwości do kontynuacji i rozwoju funkcji produkcyjno-składowych na terenach o takiej tradycji użytkowania. Plan realizuje politykę minimalizowania prawdopodobnych konfliktów wynikających z uciążliwości sąsiedztwa terenów stoczniowych, w tym celu ogranicza lokalizację nowych funkcji chronionych w otoczeniu obszaru produkcyjnego. Ze względu na obniżoną jakość zamieszkania istniejąca zabudowa mieszkalna np. przy ul. Dubois nie powinna powiększać swojej powierzchni i stopniowo przekształcać się na powierzchnie usługowe.

Plan wypracował kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym polegającym na modernizacji toru wodnego a interesem publicznym polegającym na ochronie środowiska, w tym przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochronie przeciwpowodziowej. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości artykułowany we wnioskach do planu i podczas konsultacji. Z uwagi na realizację zadania rządowego jakim jest modernizacja toru wodnego i bezpieczeństwo inwestycji, w toku sporządzania projektu planu szczególną staranność i nacisk położono na bieżącą wymianę informacji i konsultacji z beneficjentami, tj. Urzędem Morskim i Zarządem Morskich Portów Szczecin – Świnoujście. Przed wymaganą ustawowo procedurą uzgodnień i opiniowania projekt planu „Tor wodny” w Szczecinie był przedmiotem wspólnych dyskusji, roboczych konsultacji z Urzędem Morskim i Zarządem Morskich Portów Szczecin – Świnoujście. Wymienione instytucje sporządzały równoległe do projektu mpzp opracowania branżowe problemowe (ekonomiczne, środowiskowe, analizy planistyczne, koncepcje zagospodarowania), które pozwoliły na wspólny wybór optymalnych rozwiązań przestrzennych satysfakcjonujących wszystkie strony. Na poziomie kompetencji planu miejscowego wypracowano rozwiązania, które zapewniają wszechstronną ochronę interesu publicznego.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Obszary planu są przygotowane do zabudowy, zaopatrzone w media, a także z dostępem do komunikacji zbiorowej.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta

Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 129,4 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na wybudowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, łącznie około 105,4 mln zł. Obsługę kredytów dla tych nakładów można szacować na kwotę około 25,4 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodów oszacowano wpływy w wysokości około 15,8 mln zł. W tym, pewną pozycją dochodów będzie sprzedaż gruntów 47,4% kwoty łącznej wpływów. Mniej pewne wpływy podatkowe uzależnione są od aktywności gospodarczej w obszarze planu, to aż 52,5% wpływów ogółem. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa, Drzetowo-Grabowo, Stocznie” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.