

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/27/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie, 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 „Tor Wodny” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1 453 ha o przebiegu granic:

- 1) od północy - granica administracyjna miasta Szczecin i Polic,
- 2) od wschodu – granica portu morskiego w Szczecinie na rzece Odrze Zachodniej, w kierunku południowym przez Iński Nurt, zachodni brzeg wysp: Mewią, Dębina, Radolin, Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, przez Parnicę i zachodni brzeg rzeki Regalicy do Mostu Cłowego,
- 3) od południa – tereny portu morskiego wzdłuż Parnicy do Mostu Portowego,
- 4) od zachodu – Kanał Wrocławski, rzeka Duńczycza, tereny portu morskiego wzdłuż Przekopu Mieleńskiego z Kanałem Dębickim, wschodni brzeg rzeki Odry Zachodniej wraz z terenami przyległymi do akwenu, do granicy Miasta Szczecin i Polic.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 2 000, 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>			49.	P.T.9042.WM	0,0741 ha
1.	D.D.9001.WS	6,4972 ha	50.	P.T.9043.WM	0,0711 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Gołęcino-Goćław</i>			51.	P.T.9044.WM	0,0501 ha
2.	P.G.2029.ZN/O	0,2469 ha	52.	P.T.9045.WM	0,0290 ha
3.	P.G.2030.USw/O	0,0674 ha	53.	P.T.9046.WM	0,0067 ha
4.	P.G.2031.ZN/O	2,9714 ha	54.	P.T.9047.WM	0,0065 ha
5.	P.G.9001.ZN	2,9602 ha	55.	P.T.9048.WM	0,7633 ha
6.	P.G.9002.USw	2,6795 ha	56.	P.T.9049.WM	0,0304 ha
7.	P.G.9003.USw	1,9158 ha	57.	P.T.9050.WM	0,5217 ha
8.	P.G.9004.USw	1,6561 ha	58.	P.T.9051.WM	0,1914 ha
9.	P.G.9008.P,U	15,6770 ha	59.	P.T.9052.WM	0,4827 ha
10.	P.G.9011.ZP,USw	1,5698 ha	60.	P.T.9053.WM	0,0547 ha
11.	P.G.9012.USw	1,3776 ha	61.	P.T.9054.WM	0,5073 ha
12.	P.G.9013.ZN	3,8730 ha	<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Żelechowa</i>		
13.	P.G.9014.ZN	1,4046 ha	62.	P.Z.9001.P,U	9,7351 ha
14.	P.G.9015.ZN	3,4665 ha	63.	P.Z.9002.U	3,3291 ha
15.	P.G.9025.KD,D	0,1852 ha	64.	P.Z.9004.P,U	3,5555 ha

16.	P.G.9026.ZP	1,7600 ha	65.	P.Z.9008.KD.Z	0,0780 ha
17.	P.G.9027.USw	1,4695 ha	<i>Dzielnica: Śródmieście, Osiedle: Drzetowo-Grabowo</i>		
18.	P.G.9028.ZN	1,1675 ha	66.	S.D.9018.P,U	4,4676 ha
19.	P.G.9029.ZN	0,8500 ha	67.	S.D.9020.P,U	1,3302 ha
20.	P.G.9030.WM	0,8517 ha	68.	S.D.9021.P,U	6,8396 ha
21.	P.G.9031.WM	0,0451 ha	69.	S.D.9022.P,U	42,9187 ha
22.	P.G.9032.WM	0,0517 ha	70.	S.D.9034.U	0,7970 ha
23.	P.G.9033.WM	0,2150 ha	71.	S.D.9049.KDW	0,6862 ha
24.	P.G.9034.WM	0,1096 ha	72.	S.D.9050.KDW	0,2052 ha
25.	P.G.9035.WM	0,3093 ha	<i>Dzielnica: Śródmieście, Osiedle: Międzyodrze-Wyspa Pucka</i>		
26.	P.G.9036.WM	0,0257 ha	73.	S.M.7003.P,U	7,6127 ha
27.	P.G.9037.WM	0,0710 ha	74.	S.M.7004.ZN	8,4832 ha
28.	P.G.9038.WM	1,4854 ha	75.	S.M.7005.ZN	5,1331 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Skolwin</i>			76.	S.M.7006.USw	0,9137 ha
29.	P.S.9002.ZN	108,6216 ha	77.	S.M.7007.P,U	57,7621 ha
30.	P.S.9003.ZN	0,1596 ha	78.	S.M.7012.WM	5,3086 ha
31.	P.S.9004.ZN	25,2416 ha	79.	S.M.7013.WM	0,1459 ha
32.	P.S.9022.P,U	35,8711 ha	80.	S.M.7014.WM	2,3437 ha
33.	P.S.9049.WS	13,6958 ha	81.	S.M.7016.P,U	77,7557 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Stoleczyn</i>			82.	S.M.7031.P,U	22,1795 ha
34.	P.T.9001.ZN	18,9083 ha	83.	S.M.7035.P,U	86,4565 ha
35.	P.T.9002.ZN	2,8567 ha	84.	S.M.7036.ZN	19,6101 ha
36.	P.T.9003.ZN	7,0968 ha	85.	S.M.7119.WM	7,0513 ha
37.	P.T.9010.P,U	38,6931 ha	86.	S.M.7120.ZN	4,0111 ha
38.	P.T.9011.P,U	61,7256 ha	87.	S.M.7121.WM	2,0577 ha
39.	P.T.9018.USw	2,6749 ha	88.	S.M.7122.WM	1,5519 ha
40.	P.T.9019.P,U	21,7017 ha	89.	S.M.7123.WM	0,1551 ha
41.	P.T.9020.ZL	16,7027 ha	90.	S.M.7124.WM	3,8542 ha
42.	P.T.9035.ZN	0,4937 ha	91.	S.M.7125.WM	3,2939 ha
43.	P.T.9036.WS	0,0266 ha	92.	S.M.7126.WM	0,0557 ha
44.	P.T.9037.WM	0,3128 ha	93.	S.M.7127.WM	0,0255 ha
45.	P.T.9038.WM	0,5266 ha	94.	S.M.7128.WM	0,1511 ha
46.	P.T.9039.WM	0,0939 ha	95.	S.M.7129.WM	0,0900 ha
47.	P.T.9040.WM	0,1937 ha	96.	S.M.7130.WM	0,0227 ha
48.	P.T.9041.WM	1,1268 ha	97.	S.M.7131.WM	7,6380 ha

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny lądowe przyległe do akwenu z torem wodnym wzdłuż brzegu rzeki Odry, która stanowi na tym odcinku morskie wody wewnętrzne, z mocy prawa wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami niniejszego planu. Plan ustala przeznaczenie, zasady zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, w tym umożliwiające modernizację (przebudowę i rozbudowę) toru wodnego Świnoujście – Szczecin, polegającą na jego pogłębieniu i poszerzeniu oraz rozbudowę akwatorium portu morskiego. Na terenach przyległych do morskich wód wewnętrznych, kontynuuje się lub uzupełnia funkcje: przeładunkową, produkcyjno – składową, logistyczną oraz funkcje w otoczeniu portu: usługi, rzemiosło, usługi sportu i rekreacji z dostępem do akwenów, tereny komunikacji, infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, urządzona i leśna. Plan obejmuje i ingeruje w część obszarów zieleni naturalnej i leśnej wysp Międzyodrza stanowiących obszary prawnie chronione.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie w skali 1 : 2 000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

2. Tereny elementarne, oznaczone są w planie w sposób następujący:

- 1) D – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) P – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 3) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 4) D – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Drzetowo – Grabowo oraz Dąbie;
- 5) G – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Gołęcino – Gocław;
- 6) M – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka;
- 7) S – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Skolwin;
- 8) T – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Stołczyn;
- 9) Z – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Żelechowa;
- 10) 2, 7, 9 - cyfra oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następują cyfry oznaczające kolejny numer terenu elementarnego w planie, np.: 001 itd.;
- 11) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
 - a) WM – tereny przeznaczone w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych płynących,
 - 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) ZL – tereny zieleni leśnej,
 - g) USw – tereny sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - h) USw/O – tereny ośrodka żeglarskiego, usług turystycznych i sportowych z nabrzeżem, wybudowany po wypełnieniu, zamknięciu i rekultywacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich,
 - i) P – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów, przeładunku, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, pomocniczych, itp., z dostępem do akwenów żeglownych,
 - j) U – tereny zabudowy usługowej,

k) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów, przeładunku, z dopuszczeniem usług, funkcji towarzyszących, pomocniczych np. administracyjnych, biurowych, z dostępem do akwenów żeglownych; dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, elewatory, chłodnie; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.,

l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

m) KD.D – tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa,

n) KD.Z – tereny dróg publicznych, ulica zbiorcza;

12) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

a) USw – tereny sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,

b) KP - ciąg pieszy,

c) KPJ – ciąg pieszo jezdny,

d) KDw – tereny dróg wewnętrznych,

e) KDz – teren, w granicach którego lokalizuje się most w ciągu planowanej drogi publicznej na lądzie,

f) PP – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu postojowego dla małych jednostek pływających,

g) PW – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu widokowego.

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 i 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 ustaleniem są:

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

2) oznaczenia terenów elementarnych i wydziałów wewnętrznych;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) granice strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in.: układu przestrzennego osiedla Gołęcino-Gocław, układu przestrzennego osiedla Stołczyn, układ przestrzenny dawnej osady rybackiej Glinki;
- 6) granice strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 7) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) tereny komunikacji drogowej;
- 9) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 10) usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności;
- 11) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynierskich: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz projektowane pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich.

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

- 1) tereny istniejących morskich wód wewnętrznych, oznaczone symbolem Wm;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 4) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat);
- 7) granice portu morskiego;
- 8) przebieg osi toru wodnego;
- 9) lokalizacja obrotnic statków;
- 10) lokalizacja urządzeń nawigacyjnych.

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

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.

10. Tereny oznaczone w planie symbolem WM, o łącznej powierzchni 41,62 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 na 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 dla sąsiedniego terenu elementarnego, z kontynuacją obowiązujących na nim ustaleń.

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

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia 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) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 5) **dach dwu – lub wielospadowy** - dach o krzyżujących się połaciach, utworzony poprzez skrzyżowanie się dwu lub więcej dachów o różnym rozwiązaniu (trapezowych, trójkątnych), które łączą się ze sobą wzdłuż krawędzi poziomych (w kalenicach) i ukośnych;
- 6) **dach przestrzenny** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 25°; za formę dachu przestrzennego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 7) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 8) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi z zakresu: opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji oraz edukacji zawodowej);
- 9) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, 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;
- 10) **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;
- 11) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);
- 12) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico ściany frontowej budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;

- 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarzający dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 17) **pas techniczny infrastruktury** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 18) **pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich (pole odkładu refulatu)** - wydzielony akwen lub obszar lądowy, przeznaczony do odkładania urobku z prac pogłębiarskich; pole może być wyposażone w urządzenia i obiekty techniczne służące: odkładaniu, odwadnianiu, oczyszczaniu lub komprimowaniu urobku i zabezpieczaniu pola; wyposażenie pola urobku z prac pogłębiarskich stanowi zagospodarowanie tymczasowe, likwidowane po zamknięciu pola i po jego rekultywacji w zakresie niezbędnym do zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie miejscowym;
- 19) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp., Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych oraz ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **punkt postojowy dla małych jednostek pływających** – konstrukcja przystosowana do postoju, schronienia przed złą pogodą i ewentualnego bezpiecznego noclegu załogantów małych jednostek pływających np. żaglówek, motorówek, kajaków, usytuowana, zbudowana ok. 30 cm powyżej gruntu stałego nabrzeża i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt postojowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do vegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt postojowy dla małych jednostek pływających składa się z następujących elementów w różnych kombinacjach: pomost główny, kładki i platformy rekreacyjnej lokalizowane w pasie brzegowym na wodzie i/lub lądzie – osadzone w zależności od potrzeb na palach i/lub na konstrukcji pływającej. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość punktu postojowego, w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu postojowego dla małych jednostek pływających muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;
- 21) **punkt widokowy** - konstrukcja przystosowana do postoju, schronienia przed złą pogodą i obserwacji krajobrazu i przyrody przez załogantów małych jednostek pływających np. żaglówek, motorówek, kajaków, usytuowana, zbudowana i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt widokowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej

m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt widokowy dla załogantów małych jednostek pływających składa się z następujących elementów w różnych kombinacjach według potrzeb, sytuowanych ok. 30 cm powyżej gruntu stałego nabrzeża: pomostu głównego, kładek i platformy rekreacyjno-widokowej i/lub ambony – osadzonych w zależności od potrzeb na palach i/lub na konstrukcji pływającej. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość punktu widokowego, w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu widokowego muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;

22) **sezonowe usługi** - forma zagospodarowania tymczasowego, dopuszczalna jedynie w okresie sezonowego świadczenia usług stosownie do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, tradycją lub rekreacją, np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;

23) **ścieżka edukacyjno-przyrodnicza** - konstrukcja przystosowana do ruchu pieszego w celu obserwacji przyrody i krajobrazu, dostępna z punktów postojowych i stanowiąca dojście do punktów widokowych, zbudowana minimum 30 cm powyżej gruntu stałego nabrzeża i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Ścieżka musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności i przemieszczania się zwierząt. Ścieżka realizowana w formie pomostu (np. drewnianego lub/i kratowego stalowego) osadzonego na palach lub/i na konstrukcji pływającej w zależności od potrzeb. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość ścieżki edukacyjno-przyrodniczej w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe ścieżki muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;

24) **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;

25) **urobek z prac pogłębiarskich (refulat)** – mieszanina wodno – mineralna zawierająca domieszki różnych substancji w tym osadów pochodzenia organicznego, pozyskiwana w trakcie pogłębiania (bagrowania) akwenów;

26) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,

- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 27) **załadowanie** – przekształcenie akwenu (gruntu pod wodami) w łód (użytek gruntowy nie pokryty wodami);
- 28) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką;
- 29) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wysokiej i niskiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielającej funkcjonalnie i technicznie (optycznie i akustycznie) obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 30) **zielen naturalna** – zielen charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
- 31) **zielen urządzona** - zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) sposób użytkowania i zagospodarowanie terenów przyległych do morskich wód wewnętrznych nie mogą naruszać warunków użytkowania toru wodnego i jego infrastruktury lub wpływać na bezpieczeństwo żeglugi;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):
 - a) obecny sposób zagospodarowania i użytkowania z możliwością prowadzenia: budowy, przebudowy, remontów,
 - b) lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe na cele: składowe, magazynowe, zaplecza budowlano – transportowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługę transportu, w tym transportu wodnego;
- 3) w obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów funkcji chronionych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) lokalizacji targowisk oraz hurtowej sprzedaży produktów rolnych i żywych zwierząt,
 - d) lokalizacji nowych obiektów produkcji artykułów spożywczych, z dopuszczeniem konfekcjonowania produktów spożywczych lub podobnego pochodzenia,
 - e) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, za wyjątkiem terenów wskazanych w planie,
 - f) lokalizacji elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, teren częściowo położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018, częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, częściowo w granicach 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) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% w powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki budowlanej – ustalenie nie dotyczy realizacji punktów postojowych oraz punktów widokowych oraz realizacji potrzeb wynikających z użytkowania morskich wód wewnętrznych m.in. nawigacyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) zakaz kanalizacji otwartych cieków wodnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynierskich, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk przeładunkowych,
 - e) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy usług sezonowych;
- 4) realizację przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, remoncie punktów postojowych dla małych jednostek pływających oraz punktów widokowych, wskazanych w granicach wydzielen wewnątrznych oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolem PP lub PW, poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych; w przypadku stwierdzenia możliwości występowania potencjalnego negatywnego wpływu na udokumentowane wartości przyrodnicze zapewnia się działania ograniczające oraz minimalizujące wpływ tych przedsięwzięć na siedliska i gatunki chronione;
- 5) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona w zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dębina”;
- 6) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), Ziołorośla górskie i ziołorośl na nadbrzeżach” (kod siedliska 6430-3);
- 7) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 8) 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;
- 9) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 10) zakazuje się 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 realizacją 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 realizujące ustalenia niniejszego planu lub wycinki dokonanej na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) wycinki gatunków niepożądanych;
- 11) w miejscach dostępu do m.in. punktów postojowych, punktów widokowych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych itp. wymagane jest oznakowanie i informacja o szczególnych warunkach przyrodniczych obszaru, o statusie ochronnym, celach jego ochrony i zagrożonych karą działań naruszających obowiązujące normy zachowań i przepisy prawa;
 - 12) wymagane jest oznakowanie i informacja o dopuszczonych warunkach użytkowania z punktów postojowych, punktów widokowych oraz ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
 - 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 w porcie morskim w Szczecinie, Plan zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych.

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

- 1) obszar planu jest objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 2) strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu, oznaczona na rysunku planu, obejmuje dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków występujących z przestrzeni publicznych, terenów komunikacyjnych lewobrzeżna, toru wodnego i planowanych ścieżek edukacyjno-przyrodniczych na:
 - a) krajobraz Międzyodrza przez planowaną zabudowę (kształtowanie wglądów, otwarcie widokowych),
 - b) na obiekty o wartościach zabytkowych i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne oraz dominanty krajobrazowe,
 - c) na chronione i inne cenne obszary przyrodnicze oraz obiekty i eksponaty przyrody;
- 3) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) w obszarze planu występują strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in. układu przestrzennego osiedla Gołęcino-Gocław, układu przestrzennego osiedla Stołczyn, układ przestrzenny dawnej osady rybackiej Glinki; warunki wynikające z ustalonej strefy K realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu;
- 6) warunki ochrony obiektów o wartościach zabytkowych realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytków, określoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 8) w przypadku losowej lub ustalonej w planie konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) parametry określone w planie, jako:

- a) wysokość zabudowy, mierzy się od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższego punktu przekrycia (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w przypadku terenów elementarnych, dla których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowej zabudowy, parkingów, placów, dojeżdż i dojazdów (obszary szczególnego zagrożenia powodzią), naturalną warstwę terenu w najniższym punkcie obrysu budynku stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych realizować z dokładnością do 1 m;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 10) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla ruchu kołowego, pieszego, komunikacji szynowej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 11) wiaty i kioskowiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 12) w obszarze planu, na wyspach Międzyodrza dopuszcza się:
- a) budowę punktów postojowych dla postoju małych jednostek pływających o lokalizacjach określonych w planie,
 - b) budowę punktów widokowych o lokalizacjach określonych w planie,
 - c) budowę ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
- 13) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 14) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 15) przedsięwzięcia podejmowane na morskich wodach wewnętrznych realizowane są na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 16) 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; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 23,
 - b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty - związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a.;
- 17) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu morskich wód wewnętrznych, 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 i planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z parametrów utrzymania toru wodnego i akwatorium portu morskiego;
- 18) wszystkie obiekty w obszarze objętym planem, nie stanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła 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;
- 19) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika lub innego oznakowania nawigacyjnego obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 20) dopuszcza się zmiany linii brzegu i związane z nią roboty ziemne, w tym bagrowanie, tworzenie nowych akwenów (zmiany użytków gruntowych) i wykonanie obiektów – budowli hydrotechnicznych według potrzeb wynikających z rozbudowy i utrzymania akwenów morskich wód wewnętrznych; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 23;
- 21) wzdłuż terenów oznaczonych symbolem: ZN, ZL, ZP obowiązują: brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie; dopuszcza się brzeg uregulowany na odcinkach niezbędnych do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 22) obiekty o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują ograniczenia całkowitej wysokości obiektów budowlanych;
- 24) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew i krzewów, z zastosowaniem wytycznych i przepisów odrębnych;
- 25) ograniczenia wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen pod budynki, budowle i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną;
- 26) zakazuje się w pasie technicznym infrastruktury: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego infrastruktury dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m - po 0,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wzwyż – 6,0 m – po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m;
- 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 33,0 m (po 16,5 m z każdej strony od osi linii) dla najwyższego napięcia NWN,
 - b) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - c) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - d) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 29) 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;

30) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniać będą ulice układu podstawowego (poza granicami planu):
 - a) ul. Energetyków, ul. Gdańska - powiązanie z lewobrzeżną i prawobrzeżną częścią Szczecina oraz powiązanie portu morskiego z zewnętrznym układem drogowym miasta,
 - b) ul. Ludowa, ul. Dębogórska, ul. Wieszysława, ul. Światowida, ul. Lipowa, ul. Nad Odrą (tzw. Trasa Nadodrzańska);
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	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	Hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/10 łóżek
2	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
3	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej
4	Sklepy	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
5	Biura	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
6	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
7	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę	1 mp/obiekt	1,5 mp/1 salę

		dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat		dydaktyczną
8	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
9	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
10	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
11	Rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych**
12	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
13	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się	nie określa się
14	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
15	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
16	Małe obiekty sportu i rekreacji	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	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
18	Salon konferencyjne	10 mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
19	Przystań żeglarska	1 mp/2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
20	Kąpieliska	3 mp/1000 m ² terenu	1 mp/ kąpielisko	3 mp/1000 m ² terenu
21	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/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

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) dla szkół średnich i zawodowych dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego także tymczasowego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne,
 - c) punktów gastronomicznych,

- d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w pkt 3 ustalenie minimalnego wskaźnika do obliczania liczby miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu planowanego przedsięwzięcia;
- 10) dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej według potrzeb technologicznych;
- 11) dla terenów stycznych z akwenem dopuszcza się dostęp od strony wody i służącą temu infrastrukturę według potrzeb technologicznych.

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,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy rurociągów technologicznych w terenach produkcyjnych, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 26;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych zlokalizowanych w terenach elementarnych lub poza obszarem planu, oraz z własnych studni głębinowych lub zakładowych ujęć wody 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 odprowadzających ścieki do oczyszczalni ścieków „Pomorzany” lub „Ostrów Grabowski” oraz 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 według przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni zakładowych lub grupowych, jeśli warunki techniczne i wymagania dla tych ścieków uniemożliwiają skierowanie ich do oczyszczalni, o których mowa w pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych z zrzutem do rzeki Odry, Parnicy, Duńczycy,

Przekopu Mieleńskiego oraz kanałów i rowów melioracyjnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

- 10) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej 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, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 13) dla 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;
- 14) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, pod warunkiem utrzymania istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- 15) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 16) dopuszcza się realizację pod dnem rzeki gazociągu średniego ciśnienia na Ostrów Grabowski i wyspę Gryfię;
- 17) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 18) dopuszcza się 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:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru, itp.;
- 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 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN z zasięgiem oddziaływania oznaczone na rysunku planu i kablowe linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN; dla linii napowietrznej ustala się zasięg oddziaływania, oznaczony na rysunku planu; dla linii kablowej ustala się pas techniczny infrastruktury o szerokości 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii);
- 23) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN i pasach technicznych infrastruktury kablowych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 24) po realizacji przewidzianych w planie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, wzdłuż ich przebiegu obowiązywać będą ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 25) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 26) 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;
- 27) utrzymuje się lokalizację istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów problemowych;
- 28) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 29) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób:
 - a) zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania,
 - b) uniemożliwiający żerowanie zwierząt;
- 30) odpady poprodukcyjne i niebezpieczne będą odbierane z miejsca ich powstania przez wyspecjalizowane podmioty;
- 31) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 32) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 33) część obszaru w granicach planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”;
- 34) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe, portowe i przeznaczone na drogi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.9001.WS (Jezioro Dąbie i rejon Orlego Przesmyku) – powierzchnia 6,4972 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren wód powierzchniowych płynących, śródlądowa droga wodna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym 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) 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 dopuszcza się 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) dopuszcza się budowę punktu widokowego na części wód stycznych z granicą wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem PW;
- 5) przebieg obwałowania, sposób umocnienia i granice pola odkładu urobku w granicach terenu elementarnego P.G.2031.ZN/O do ustalenia na etapie realizacyjnym z uwzględnieniem wymagań wynikających z powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na potrzeby: utworzenia, eksploatacji i likwidacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich i jego zagospodarowania docelowego;
- 3) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

§ 8. Teren elementarny P.G.2029.ZN/O (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 0,2469 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna 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, rekultywacją i likwidacją pola;
- 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, oznaczonym 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, obowiązek 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;
- 6) umożliwienie reintrodukcji przyrodniczej poprzez utworzenie piaszczystych terenów otwartych;
- 7) 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, sposób umocnienia i granice pola odkładu urobku w granicach terenu elementarnego do ustalenia na etapie realizacyjnym;
- 3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci inżynieryjnych i obiektów budowlanych związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania,
 - b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych obsługujących urządzenia nawigacyjne;
- 2) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

§ 9. Teren elementarny P.G.2030.USw/O (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 0,0674 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne i sportowe z nabrzeżem, do realizacji po wypełnieniu pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich, jego zamknięciu i rekultywacji;
- 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, rekultywacją i likwidacją pola.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym 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: 80 % powierzchni terenu elementarnego/działki budowlanej;

5) na etapie projektowania inwestycji przed rozpoczęciem prac związanych z retencjonowaniem urobku z pogłębiania obowiązek, 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;

6) brzeg naturalny.

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

- 1) obowiązuje budowa połączenia pieszego do ośrodka żeglarskiego (poza granicami planu) z brzegiem Odry Zachodniej, np. w formie pomostu na palach, według rysunku planu z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) najniższa rzędna terenów zabudowy, połączenia pieszego do ośrodka żeglarskiego (poza granicami planu) z brzegiem Odry Zachodniej i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci inżynierskich i obiektów budowlanych związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania,
 - b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynierskich obsługujących urządzenia nawigacyjne i ośrodek żeglarski poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

§ 10. Teren elementarny P.G.2031.ZN/O (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 2,9714 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna 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 oraz punktu widokowego, z zastrzeżeniem pkt 4 i 6;
- 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;

- 5) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do przebudowy i utrzymania brzegu i toru wodnego według potrzeb technologicznych;
- 6) dopuszcza się punkt widokowy w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem PW.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym 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, obowiązek 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;
- 6) umożliwienie reintrodukcji przyrodniczej poprzez utworzenie piaszczystych terenów otwartych;
- 7) brzeg naturalny, w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz budowy pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich dopuszcza się 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci inżynieryjnych i obiektów budowlanych związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania,
 - b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynieryjnych obsługujących urządzenia nawigacyjne lub urządzenia wodne;
- 2) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

§ 11. Teren elementarny P.G.9001.ZN (Wyspa Dębina) – powierzchnia 2,9602 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym 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) teren w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren w granicach portu morskiego;
- 8) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych.

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 4;
- 2) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 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;
- 5) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) Dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 12. Teren elementarny P.G.9002.USw – powierzchnia 2,6795 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, usługi drobne, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) nabrzeże sportowo-turystyczne dla jednostek pływających;
- 4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wkomponowanie istniejących skupisk drzew w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 3) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższa rzędna terenów zabudowy, komunikacji i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 4) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu 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: 40%;
- 3) wysokość zabudowy do 13,0 m n.p.t.;
- 4) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 40°, dla budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dachy dowolne;
- 5) zabudowa hotelowa wraz z dojazdem i zagospodarowaniem towarzyszącym funkcji lokalizowana na terenie wydzielania wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.USw;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 7) obowiązuje realizacja zespołu sanitarnego;
- 8) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie: wolno stojącego dystrybutora lub kioskwiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej wolno stojącej, zlokalizowanej w głębi terenu, poza linią zabudowy wzdłuż drogi publicznej (poza granicami planu);
- 10) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu;
- 11) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania mariny i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych, w tym pomostów;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2 500 m², z wyjątkiem działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 13) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej i akwenu żeglownego;
- 14) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z planowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu jego budowy dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.G.9002.USw;
- 2) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża sportowo-turystycznego dla jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny P.G.9003.USw – powierzchnia 1,9158 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, usługi sportu i rehabilitacji, usługi rzemieślnicze, wypożyczalnie związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) nabrzeże sportowo-turystyczne dla jednostek pływających;
- 4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna (w tym woda): 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejących drzew, z możliwością cięć sanitarnych;
- 4) część terenu portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 13,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 40°, dla budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dachy dowolne;
- 6) nową zabudowę wzdłuż ulicy należy realizować w formie obiektów wolno stojących, szerokość frontu budynków do 20 m, minimalna odległość między budynkami wzdłuż ulic - 20 m;

- 7) obowiązuje realizacja szpaleru drzew wzdłuż terenu P.G.9022.KD.Z (poza granicami planu);
- 8) obowiązuje realizacja zespołu sanitarnego;
- 9) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie: wolno stojącego dystrybutora lub kioskwiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 10) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu z uwzględnieniem toru wodnego;
- 11) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania mariny i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych;
- 12) dopuszcza się budowę slipu i basenu mariny;
- 13) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Gołęcino;
- 14) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z planowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu jego budowy dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.G.9003.USw;
- 2) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża sportowo-turystycznego dla jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny P.G.9004.USw – powierzchnia 1,6561 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi: sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) nabrzeże pasażersko - sportowe dla jednostek pływających;
- 4) wydzielenie wewnętrzne KPJ – ciąg pieszo-jezdny;
- 5) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje wkomponowanie istniejących skupisk drzew w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%; na terenie działki 20/4 obręb 3025 zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 13,0 m n.p.t.;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 5) nowa zabudowa zwarta, z dachami przestrzennymi, nachylenie połaci powyżej 30°, dla obiektów o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dachy dowolne;
- 6) szerokość frontu budynków od ul. Światowida - 20 m, minimalna odległość między pierzejami budynków 20 m;
- 7) obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających, z zespołem sanitarnym;
- 8) w budynku o wartościach zabytkowych – restauracja „Jachtowa” przy ul. Lipowej 5, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie funkcji hotelowo-gastronomicznej,
 - b) obowiązuje zachowanie bryły budynku z wieżą na narożniku płn.-wsch., formy i gabarytu dachów,
 - c) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
 - d) obowiązuje zachowanie zgeometryzowanego wystroju elewacji z cegły klinkierowej i kratownicowym fryzem wieńczącym,
 - e) obowiązuje utrzymanie ilości, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i jednolitej symetrycznej stolarki okiennej,
 - f) zakazuje się ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 9) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie: wolno stojącego dystrybutora lub kioskwiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 10) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego KPJ;
- 11) dopuszcza się wyгородzenie terenu z zabudową kubaturową:
 - a) przy budynku ul. Lipowa 5 na wysokości tarasu,
 - b) na pozostałym terenie nie dalej niż linie zabudowy;
- 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej wbudowanej lub dobudowanej do nowej zabudowy;
- 13) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu z uwzględnieniem toru wodnego;
- 14) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo – pasażerskiego i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych;

- 15) szerokość ciągu pieszo-jezdnego KPJ 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 17) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic Światowida i Lipowej (poza granicami planu) i ciągu pieszo jezdni KPJ; do czasu przebudowy ulicy Światowida dopuszcza się obsługę poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.G.9004.USw;
- 2) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich w terenie KPJ;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny P.G.9008.P,U – powierzchnia 15,6770 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja produkcyjna, składowanie, magazynowanie z dopuszczeniem usług;
- 2) usługi z dostępem do akwenów żeglownych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk drzew, z dopuszczeniem wycinki pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 3) obowiązuje realizacja szpaleru drzew wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego i zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy i nabrzeża 1,70 m n.p.m;
- 6) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;

- 3) wysokość zabudowy kubaturowej i budowli według potrzeb technologicznych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 3,5;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dla nowej zabudowy, której elewacje frontowe zlokalizowane są w odległości do 10 m od linii zabudowy zaleca się:
 - a) maksymalna wysokość do 13,0 m n.p.t., nie mniej niż 2 kondygnacje,
 - b) budynki wolno stojące, szerokość frontu budynków do 20 m, a minimalna odległość między budynkami 20 m;
- 7) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu – zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy i nowych sieci inżynierskich;
- 8) dopuszcza się korekty nabrzeża, jego budowę, przebudowę i wyposażenie według potrzeb z uwzględnieniem toru wodnego;
- 9) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Światowida (poza granicami planu); do czasu przebudowy ulicy Światowida dopuszcza się obsługę poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.G.9008.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny P.G.9011.ZP,USw – powierzchnia 1,5698 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – zieleń parkowa;
- 2) usługi: gastronomii, sportu, rekreacji, turystyki, transportu wodnego, itp., dopuszcza się lokalizację obiektu obsługi nabrzeża pasażersko – sportowego, w tym punkt dystrybucji paliw dla jednostek pływających, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
- 3) nabrzeże pasażersko - sportowe dla jednostek pływających;
- 4) ciągi pieszo jezdne 1.KPJ, 2.KPJ w granicach wydzielen wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni terenu elementarnego;

- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk drzew i ich wkomponowanie w zagospodarowanie terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne;
- 3) część terenu w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższy poziom terenu zabudowy i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, z elementami małej architektury;
- 2) dla terenu skweru przy ul. Grobla pomiędzy ciągiem pieszo jezdny 1.KPJ i ulicą P.G.9025.KD.D obowiązuje zagospodarowanie w formie założenia parkowego z elementami historycznej kompozycji skweru:
 - a) odtworzenie zasadniczego układu nasadzeń, obsadzenie szpalerowe od strony ulicy Wiszesława (poza granicami planu),
 - b) dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń w formie i gatunku nawiązujących do historycznego założenia,
 - c) zalecana zielen wypełniająca, o niskiej intensywności, z przewagą przestrzeni trawiastej;
- 3) dopuszcza się lokalizację placów zabaw i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni pieszych;
- 5) ustala się zagospodarowanie terenu wzdłuż rzeki w formie bulwaru z ciągiem pieszym, ławkami;
- 6) dopuszcza się budowę slipów;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z imprezami okolicznościowymi do 14 dni (wystawy, kiermasze, itp.) lub użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) zabudowa dla obiektów określonych w ust. 1 pkt 2 - w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, oznaczonych na rysunku planu; dla obiektów obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 10 %,
 - b) wysokość zabudowy do 10 m n.p.t.,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,2,
 - d) dachy przestrzenne, dla obiektów o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dachy dowolne;
 - e) zakaz lokalizacji hangarów;
- 9) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni ciągów pieszo jezdnych 1.KPJ i 2.KPJ;
- 10) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu z uwzględnieniem toru wodnego;
- 11) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo – pasażerskiego i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych, w tym pomostów z uwzględnieniem toru wodnego;
- 12) szerokość ciągu pieszo jezdny:
 - a) 1.KPJ - zmienna od 7,8 m do 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KPJ - zmienna od 6,0 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt 2 minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2500 m²;

- 14) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 15) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: P.G.9025.KD.D oraz wydzieleń wewnętrznych: 1.KPJ i 2.KPJ;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: P.G.9025.KD.D, P.G.9011.ZP,USw;
- 2) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych w terenach ciągów pieszo jezdnych: 1.KPJ, 2.KPJ.

§ 17. Teren elementarny P.G.9012.USw – powierzchnia 1,3776 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi: sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, gastronomia, rozrywka, działalność edukacyjna, rehabilitacyjna, handel, usługi administracyjno - biurowe, hangary, place postojowe dla łodzi, usługi rzemieślnicze i wypożyczalnie związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej - 30 %;
- 2) obowiązuje utrzymanie i wkomponowanie istniejących skupisk drzew w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 3) część terenu w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację hangarów i zabudowy gospodarczej poza: pierzejami ulic Wieszysława (poza granicami planu), P.G.9025.KD.D i wydzielienia wewnętrznego 2.KPJ (w terenie P.G.9011.ZP,USw);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;

- 4) wysokość nowej zabudowy do 13,0 m n.p.t.;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 2,0;
- 6) nowa zabudowa z dachami przestrzennymi, nachylenie połaci powyżej 40°, dla obiektów o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m dachy dowolne;
- 7) od ul. Wiszesława szerokość frontu budynków do 20 m, minimalna odległość między frontami zabudowy 20 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych lub dobudowanych;
- 9) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z imprezami do 14 dni (wystawy, kiermasze, itp.) lub użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne, itp.);
- 10) wzdłuż ulicy P.G.9025.KD.D obowiązuje realizacja przedogródków zagospodarowanych zielenią z miejscami parkingowymi;
- 11) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 12) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.9025.KD.D oraz wydzielania wewnętrznego 2.KPJ w terenie P.G.9011.ZP,USw;
- 2) dopuszcza się obsługę z planowanego układu drogowego (poza granicami planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: P.G.9025.KD.D, P.G.9012.USw;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny P.G.9013.ZN (Wyspa Dębina) – powierzchnia 3,8730 ha,

- Teren elementarny P.G.9014.ZN (Wyspa Radolin) – powierzchnia 1,4046 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się punkt postojowy dla małych jednostek pływających w granicach wydzielania wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem PP w terenie elementarnym P.G.9013.ZN.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo - krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 4) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;

- 5) teren P.G.9014.ZN w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037;
- 6) część terenu w granicach portu morskiego;
- 7) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 9) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 11) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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 oraz punktu postojowego dla małych jednostek pływających z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 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) dopuszcza się budowę punktu postojowego dla małych jednostek pływających do 10 miejsc postojowych, w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem PP;
- 4) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się likwidację zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 5) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 19. Teren elementarny P.G.9015.ZN (Wyspa Radolin) – powierzchnia 3,4665 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka 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) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego;
- 6) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) 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;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i udrożnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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 z dojściem do ośrodka żeglarskiego (planowanego poza granicami planu w Zatoce Łęka) z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych; dojście np. w formie pomostu na palach, najniższy poziom nabrzeża i pomostu 1,70 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci inżynierskich i budowli związanych z odkładaniem urobku z pogłębiania oraz budową i utrzymaniem brzegu i toru wodnego,
 - b) niezbędnych obiektów technicznych i sieci inżynierskich obsługujących urządzenia nawigacyjne i projektowany ośrodek żeglarski (poza granicami planu);
- 4) sieci inżynierskie obsługujące ośrodek żeglarski (poza granicami planu) realizuje się poprzez korytarz infrastruktury inżynierskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne symbol USw.

§ 20. Teren elementarny P.G.9025.KD.D – powierzchnia 0,1852 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu w granicach portu morskiego;
- 2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) 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) obowiązuje jednolity materiał i rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielienia jezdni i chodników krawężnikami;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w rejonie działki 6/19 z obrębem 3092 w północno – wschodniej części terenu;
- 5) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;

- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 21. Teren elementarny P.G.9026.ZP – powierzchnia 1,7600 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – zieleń parkowa;
- 2) nabrzeże pasażersko - sportowe dla jednostek pływających;
- 3) wydzielenie wewnętrzne KPJ - ciąg pieszo jezdny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) obowiązuje utrzymanie i wkomponowanie istniejących drzew w zagospodarowanie terenu, z możliwością cięć sanitarnych;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne; najniższy poziom terenów komunikacji 1,70 m n.p.m;
- 6) 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) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie założenia parkowego z polaną rekreacyjną;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją rekreacyjną parku;
- 3) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych,
 - b) budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegu związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 4) dopuszcza się lokalizację placów zabaw, urządzeń sportowych, rekreacyjnych, małej architektury, obowiązuje oświetlenie terenu parku i nabrzeża;
- 5) wzdłuż wydzielen oznaczonych symbolem KPJ w terenach P.G.9004.USw i P.G.9027.USw dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z imprezami trwającymi do 14 dni (wystawy, kiermasze, itp.) lub użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne, itp.);
- 6) wzdłuż zachodniej granicy terenu w pasie o szerokości do 20 m dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 7) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo – pasażerskiego i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych, w tym pomosty z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) obowiązuje brzeg naturalny na minimum 40 % długości całkowitej brzegu w terenie elementarnym;
- 9) dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu z uwzględnieniem toru wodnego;
- 11) zakazuje się podziału terenu, za wyjątkiem wydzielenia ciągu pieszo jezdny KPJ;

- 12) szerokość ciągu pieszo jezdni KPJ zmienna – min. 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 14) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) Obsługa z ulicy Światowida (poza granicami planu), wydzielania wewnętrznego KPJ oraz wydzieleń wewnętrznych KPJ w terenach P.G.9004.USw i P.G.9027.USw; do czasu przebudowy ulicy Światowida dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 22. Teren elementarny P.G.9027.USw – powierzchnia 1,4695 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: edukacja, gastronomia, rozrywka, handel, usługi szkoleniowe, rehabilitacyjne, usługi rzemieślnicze i wypożyczalnie związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) dopuszcza się stacje rybackie;
- 4) nabrzeże pasażersko - sportowe dla jednostek pływających;
- 5) wydzielenie wewnętrzne KPJ - ciąg pieszo jezdny;
- 6) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) obowiązuje wkomponowanie istniejących skupisk drzew w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy, komunikacji i nabrzeża 1,70 m n.p.m;
- 6) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m n.p.t;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,6;
- 5) nowa zabudowa z dachami przestrzennymi, nachylenie połaci powyżej 30° - nie dotyczy obiektów o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;
- 6) szerokość frontu budynków od ul. Światowida - 20 m, minimalna odległość między pierzejami budynków 20 m;
- 7) zabudowa usługowa wraz z dojazdem i zagospodarowaniem towarzyszącym funkcji lokalizowana wzdłuż ulicy Światowida (poza granicami planu);
- 8) dopuszcza się wygrodzenie terenu z zabudową kubaturową;
- 9) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie: wolno stojącego dystrybutora lub kioskowiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 10) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wbudowanych lub dobudowanych;
- 11) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu z uwzględnieniem toru wodnego;
- 12) dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do przebudowy i utrzymania toru wodnego;
- 13) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo – pasażerskiego i innych funkcji sportowo – rekreacyjnych, w tym pomosty, slipy, baseny z uwzględnieniem toru wodnego;
- 14) obowiązuje jednolity materiał i rysunek kompozycyjny nawierzchni ciągu pieszo jezdni KPJ;
- 15) szerokość ciągu pieszo jezdni KPJ 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego układu przestrzennego osiedla Golęcino;
- 17) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Światowida (poza granicami planu), wydzielenia wewnętrznego KPJ; do czasu budowy ulicy Światowida dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.G.9027.USw;
- 2) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich w terenie KPJ;

- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny P.G.9028.ZN (Wyspa Dębina) – powierzchnia 1,1675 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo - krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) teren specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, oznaczony na rysunku planu;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego;
- 6) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) brzeg naturalny, w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i udrożnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 24. Teren elementarny P.G.9029.ZN (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,8500 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo - krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) teren specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, oznaczony na rysunku planu;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego;
- 6) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i udrożnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 7) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

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

- 1) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 25. Teren elementarny P.G.9030.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,8517 ha,

- Teren elementarny P.G.9031.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0451 ha,
- Teren elementarny P.G.9032.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0517 ha,
- Teren elementarny P.G.9033.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,2150 ha,
- Teren elementarny P.G.9034.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,1096 ha,
- Teren elementarny P.G.9035.WM (Wyspa Radolin) – powierzchnia 0,3093 ha,
- Teren elementarny P.G.9036.WM (Wyspa Radolin) – powierzchnia 0,0257 ha,
- Teren elementarny P.G.9037.WM (Wyspa Radolin) – powierzchnia 0,0710 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, oznaczonym 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) teren w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) teren specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, oznaczony na rysunku planu;
- 5) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 6) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 7) teren w granicach portu morskiego;
- 8) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 9) 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 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) w terenach: P.G.9035.WM, P.G.9036.WM dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) dopuszcza się realizację sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 26. Teren elementarny P.G.9038.WM (Wyspa Radolin, rejon Orlego Przesmyku) – powierzchnia 1,4854 ha,

- Teren elementarny S.M.7121.WM (Wyspa Wielka Kępa, rejon Orlego Przesmyku) – powierzchnia 2,0577 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;

- 3) dopuszcza się punkty widokowe w granicach wydzielen wewnątrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem PW.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym 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 obowiązek, 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 w granicach portu morskiego;
- 11) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 12) 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 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 w terenie elementarnym P.G.9038.WM oznaczonego na rysunku planu symbolem USw dopuszcza się budowę nabrzeża dla małych jednostek pływających z dojściem do ośrodka żeglarskiego (planowanego 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 1,70 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 z uwzględnieniem przebudowy i eksploatacji toru wodnego;
- 8) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) w terenie P.G.9038.WM dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

§ 27. Teren elementarny P.S.9002.ZN (Skolwiński Ostrów) – powierzchnia 108,6216 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) planowany użytek ekologiczny „Wyspy Odrzańskie”, oznaczony na rysunku planu;
- 3) specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018, oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni;
- 5) zakaz działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych oraz zmiany krajobrazu;
- 6) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu;
- 9) brzeg naturalny;
- 10) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do rzeki Cieśnicy i do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 11) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;

12) część terenu w granicach portu morskiego.

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 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) zakaz podziału terenu;
- 5) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 28. Teren elementarny P.S.9003.ZN (Rybi Ostrów) – powierzchnia 0,1596 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH 320018, oznaczony na rysunku planu;
- 3) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) zakaz działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych oraz zmiany krajobrazu;
- 6) brzeg naturalny;
- 7) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 10) część terenu w granicach portu morskiego.

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 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 29. Teren elementarny P.S.9004.ZN – powierzchnia 25,2416 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna;
- 2) dopuszcza się użytkowanie rolne - uprawy łąkarskie.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) część terenu w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) zakaz działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych oraz zmiany krajobrazu;
- 7) obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu;
- 8) brzeg naturalny;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udrożnienie na wlocie do rzeki Cieśnicy i akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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, 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

- 4) wzdłuż rzeki Cieśnica zakaz zmiany linii brzegu - dopuszcza się nabrzeże do 200 m długości łącznie;
- 5) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z planowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu jego budowy dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową i zmianę trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kablowych linii elektroenergetycznych NWN;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) dopuszcza się budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych NWN.

§ 30. Teren elementarny P.S.9022.P,U – powierzchnia 35,8711 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno - składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z funkcjami towarzyszącymi, z dopuszczeniem usług;
- 2) odzysk surowców i unieszkodliwiania odpadów z zanieczyszczonego urobku pogłębiarskiego z funkcjami towarzyszącymi;
- 3) rekultywacja osadników;
- 4) nabrzeże przeładunkowo – składowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższa rzędna terenów zabudowy, komunikacji i nabrzeża 1,70 m n.p.m.;
- 4) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu;
- 6) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i ich udrożnienia na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych.

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) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość i forma zabudowy zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę, likwidację bocznic kolejowych;
- 7) wzdłuż rzeki Odry Zachodniej, poza chronionym siedliskiem przyrodniczym, dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych dla wskazanych funkcji z uwzględnieniem toru wodnego;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 11) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z istniejącego układu drogowego (poza granicami planu);
- 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 sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.S.9022.P,U;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;
- 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 sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów drogowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową i zmianę trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kablowych linii elektroenergetycznych NWN;
- 8) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia SN, wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN, nowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN oraz budowę elektroenergetycznej stacji o napięciu NWN/WN/SN lub WN/SN;

- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych; dopuszcza się budowę podczyszczalni wód opadowych;
- 12) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 13) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 31. Teren elementarny P.S.9049.WS (rzeka Cieśnica z kanałami) – powierzchnia 13,6958 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) brzeg naturalny.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem budowli, obiektów liniowych i urządzeń budowlanych niezbędnych do utrzymania brzegu, 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) zakaz zmiany linii brzegu - dopuszcza się nabrzeże o łącznej długości do 200 m;
- 4) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację pomostów oraz innych budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania terenów stycznych z akwenami;
- 5) utrzymanie i udrożnienie wlotów istniejących kanałów otwartych i rowów;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dojazd z terenów: P.S.9040.KD.D, P.S.9043.KD.D (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się także dojazd poprzez tereny: P.S.9005.USw, P.S.9006.USw, P.S.9007.USw,U (poza granicami planu);
- 3) obsługa poprzez tereny przyległe (poza granicami planu) i drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową i zmianę trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Cieśnicy;

- 3) dopuszcza się na nabrzeżach realizację przyłączy infrastruktury technicznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

§ 32. Teren elementarny P.T.9001.ZN (Ostrów Żurawi) – powierzchnia 18,9083 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, kanał.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) planowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 3) obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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 przebudowy i utrzymania toru wodnego, 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem ukształtowania brzegu wynikającego z modernizacji toru wodnego;
- 4) zakaz melioracji terenu;
- 5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu łąk aluwialnych z szuwarowiskami (szuwały trzcinowe i turzycowe) i kanałem;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 33. Teren elementarny P.T.9002.ZN (Wyspa Mewia) – powierzchnia 2,8567 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) planowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 3) teren w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) brzeg naturalny;
- 8) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i uch udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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, 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) zakaz melioracji terenu;
- 5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu łąk aluwialnych z szuwarowiskami (szuwały trzcinowe i turzycowe);
- 6) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 34. Teren elementarny P.T.9003.ZN – powierzchnia 7,0968 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 90 % powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem wycinki pod budowę drogi wewnętrznej i bocznic kolejowej;
- 3) dopuszcza się nasadzenia zieleni w gatunkach zgodnych z siedliskiem;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenów komunikacji 1,70 m n.p.m;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) brzeg naturalny;
- 8) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i rowów oraz ich udrożnienie na wlocie do kanału (poza granicami planu) i do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych, za wyjątkiem terenu wskazanego jako wydzielenie wewnętrzne KDW.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 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) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW dopuszcza się budowę: drogi wewnętrznej oraz bocznic kolejowych według potrzeb technologicznych terenów przyległych;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poza wydzieleniem wewnętrznym oznaczonym symbolem KDW;
- 5) zakazuje się melioracji terenu;
- 6) obowiązuje utrzymanie krajobrazu naturalnego;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa poprzez teren P.T.9010.P,U i tereny przyległe (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;
- 2) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych w wydzieleniu wewnętrznym KDW.

§ 35. Teren elementarny P.T.9010.P,U – powierzchnia 38,6931 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa z dopuszczeniem usług, m.in.: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, obsługi biznesu, edukacji, działalności naukowej i technicznej, itp.;
- 2) dopuszcza się stację przeładunkową odpadów z funkcjami towarzyszącymi;
- 3) nabrzeża przeładunkowo – składowe;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób obsługi komunikacyjnej i użytkowania terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej wzdłuż nabrzeża w gatunkach zgodnych z siedliskiem;
- 3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej w północnej i południowej części terenu zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ogólne, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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: 60 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;
- 4) wysokość zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9021.KD.Z (poza granicami planu) do 15,0 m n.p.t., wysokość zabudowy pozostałej, budowli i urządzeń oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych;
- 7) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu z uwzględnieniem toru wodnego - długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) zagospodarowanie terenu i nabrzeża przystosowane do potrzeb technologicznych np. do przeładunku odpadów drogą wodną i lądową;
- 9) wyposażenie technologiczne, w tym bocznic kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 10) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych i materiałów dopuszczonych;
- 11) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z istniejącego i planowanego układu drogowego (poza granicami planu);

- 2) dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9003.ZN;
- 3) dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.P,U;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: P.T.9010.P,U, P.T.9003.ZN;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;
- 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 sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 7) dopuszcza się budowę kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 36. Teren elementarny P.T.9011.P,U – powierzchnia 61,7256 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno - składowa, w tym terminale ciekłych i stałych ładunków chemicznych;
- 2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, telekomunikacji, działalność stoczniową, obsługa biznesu, edukacja, działalność naukowa i techniczna, itp.;
- 3) nabrzeża przeładunkowo – składowe, technologiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w południowej i w zachodniej części terenu;
- 3) teren w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: według potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość nowej zabudowy, budowli i urządzeń wg potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;

- 6) dla budynku przy ul. Nad Odrą 10, oznaczonego na rysunku planu:
- a) obowiązuje zachowanie gabarytów bryły budynku głównego,
 - b) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji, z widoczną konstrukcją szkieletu żelbetowego, układem pasmowym okien i pól podokiennych w elewacjach podłużnych budynku,
 - c) obowiązuje utrzymanie mozaiki na ścianie szczytowej południowej,
 - d) dopuszcza się ocieplenie elewacji (za wyjątkiem ściany szczytowej południowej z mozaiką) od zewnątrz, pod warunkiem odtworzenia kompozycji elewacji podłużnych, określonych w pkt 6b) oraz utrzymania lub odtworzenia ceramicznego wykończenia pasm podokiennych na elewacjach podłużnych;
- 7) dopuszcza się likwidację zabudowy i urządzeń dawnej huty, pod warunkiem ekspozycji w nowym zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie, elementów stanowiących świadectwo tradycji miejsca, tj.:
- a) zachowanie odcinka torowiska z trzema kompletnymi wagonikami na surówkę,
 - b) ekspozycję elementów wymienionych w pkt 7a) należy wkomponować w otoczenie budynku administracyjnego przy ul. Nad Odrą 10;
- 8) obowiązuje zachowanie i utrzymanie nawierzchni brukowej ulicy Łowieckiej;
- 9) dopuszcza się budowę, rozbudowę, likwidację bocznic kolejowych; wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 10) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów z uwzględnieniem toru wodnego - długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 11) nabrzeża oraz ich wyposażenie wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem toru wodnego;
- 12) 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;
- 13) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego dawnej osady rybackiej Glinki;
- 14) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 15) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z istniejącego i planowanego układu drogowego (poza granicami planu); i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9011.P,U;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wód powierzchniowych;
- 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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 37. Teren elementarny P.T.9018.USw – powierzchnia 2,6749 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu usługi, w tym m.in. usługi edukacji, rehabilitacji, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi, usługi rzemieślnicze związane z eksploatacją sprzętu pływającego, sportami wodnymi i rybactwem, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, usługi rzemieślnicze, wypożyczalnie związane m.in. z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) nabrzeże sportowe, rekreacyjne, pasażerskie;
- 4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów;
- 5) do czasu zagospodarowania na cele określone w pkt 1, 2 dopuszcza się funkcję mieszkaniową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu; dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i przebudowy, bez prawa powiększania powierzchni mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się usługi sezonowe: gastronomii, kultury, rozrywki, rekreacji, sportu, handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, obowiązuje uzupełnienie zieleni w części północnej i południowej terenu;
- 3) teren w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy do grzymsu wieńczącego do 15,0 m n.p.t.;
- 5) dachy nowej zabudowy przestrzenne – dla budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 15,0 m dachy dowolne;
- 6) nowa zabudowa wolno stojąca o szerokości frontu do 25,0 m;
- 7) zabudowa hotelowa wraz z dojazdem i zagospodarowaniem towarzyszącym funkcji lokalizowana poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatorownie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane;

- 9) dla budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Nad Odrą 60, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów bryły budynku i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale symetrycznym,
 - c) utrzymanie i przywrócenie kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej z zastrzeżeniem pkt 9 d,
 - d) dopuszcza się ocieplenie elewacji frontowej od zewnątrz pod warunkiem przywrócenia kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej;
- 10) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie wolno stojącego dystrybutora lub kioskwiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 11) obowiązuje zachowanie i utrzymanie nawierzchni brukowej ulicy Łowieckiej na całej długości;
- 12) obowiązuje realizacja pasażu pieszego łączącego ulice: Łowiecką i Nad Odrą z nabrzeżem;
- 13) obowiązuje utrzymanie i adaptacja basenu Rybackiego z dopuszczeniem rozbudowy;
- 14) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów wg potrzeb funkcjonalnych z uwzględnieniem toru wodnego;
- 15) obowiązuje brzeg naturalny na 25 % długości całkowitej brzegu w terenie elementarnym, pozostały brzeg i nabrzeże wg potrzeb funkcjonalnych;
- 16) 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;
- 17) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu – zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy i nowych sieci inżynierskich;
- 18) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego dawnej osady rybackiej Glinki;
- 19) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 20) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Łowieckiej planowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu budowy planowanego układu drogowego dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.P,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9018.USw, P.T.9011.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 kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeży dla jednostek pływających;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 38. Teren elementarny P.T.9019.P,U – powierzchnia 21,7017 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składów handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowo - spedycyjne, itp.;
- 2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;
- 3) nabrzeża przeładunkowo – składowe, technologiczne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 3) obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej przy północnej i południowej granicy terenu elementarnego;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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: 60 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;
- 4) wysokość nowej zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9027.KD.D (poza granicami planu) do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t., wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i likwidację bocznic kolejowych;
- 7) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów wg potrzeb funkcjonalnych z uwzględnieniem toru wodnego; długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń w strefie przybrzeżnej niezbędnych dla wskazanych funkcji;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej 17 i 17a, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytów budynków i form dachów z wysuniętym okapem, zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy,

- b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych, drzwiowych i blend zakończonych łukiem odcinkowym, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze słupkiem i ślemieniem,
 - c) utrzymanie kompozycji z cegły licowej, ceglanych gzymsów, podokienników, nadproży,
 - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej oznaczonego na rysunku planu symbolem E3, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,
 - b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych ze stolarką o drobnym podziale,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji z konstrukcją nośną wypełnioną cegłą licową,
 - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 11) obowiązuje utrzymanie nawierzchni brukowych dróg wewnętrznych;
- 12) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: E4, E5 obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, kompozycji i detalu architektonicznego;
- 13) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron pod budynkiem, schron wolno stojący, oznaczone na rysunku planu – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania w innym terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności lub dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronów z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;
- 14) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 15) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz dopuszczonych materiałów;
- 16) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 17) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz przebudowę nabrzeża związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1,0 ha.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z istniejącego układu drogowego (poza granicami planu);
- 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9019.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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeży dla jednostek pływających.

§ 39. Teren elementarny P.T.9020.ZL (Wyspa Dębina) – powierzchnia 16,7027 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) teren w granicach portu morskiego;
- 7) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udrożnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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 oraz punktu widokowego, z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 8;
- 2) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń służących gospodarce leśnej;
- 3) dopuszcza się budowę punktu widokowego w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem PW z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem ukształtowania brzegu wynikającego z powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 5) zakazuje się melioracji terenu;
- 6) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu lasów aluwialnych z szuwarowiskami (szuwały trzcinowe i turzycowe) i kanałami wodnymi;
- 7) gospodarka leśna zgodna z planem urządzenia lasu;

- 8) 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;
- 9) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się likwidację zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 11) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 40. Teren elementarny P.T.9035.ZN (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,4937 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren objęty istniejącym zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Dębina”, oznaczonym na rysunku planu, planowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dębina” w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”;
- 3) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 4) teren w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037, oznaczony na rysunku planu;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren w granicach portu morskiego;
- 8) brzeg naturalny;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udrożnienie;
- 10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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, 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 4) zakaz melioracji terenu;
- 5) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się likwidację zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) opuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 41. Teren elementarny P.T.9036.WS (Jezioro Dąbie) – powierzchnia 0,0266 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczony na rysunku planu;
- 3) brzeg naturalny;
- 4) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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, 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) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację pomostów oraz innych budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania terenów stycznych z akwenami;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) opuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 42. Teren elementarny P.T.9037.WM (Ostrów Żurawi) – powierzchnia 0,3128 ha,

- Teren elementarny P.T.9038.WM (Ostrów Żurawi) – powierzchnia 0,5266 ha,

- Teren elementarny P.T.9039.WM (Ostrów Żurawi) – powierzchnia 0,0939 ha,

- Teren elementarny P.T.9040.WM (Ostrów Żurawi) – powierzchnia 0,1937 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, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) planowany użytek ekologiczny „Kacza, Mewia Wyspa i Żurawi Ostrów”, oznaczony na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 3) teren w granicach portu morskiego;
- 4) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 7) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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, 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) zakaz zmiany ukształtowania terenu z wyjątkiem ukształtowania brzegu wynikającego z modernizacji toru wodnego;
- 4) zakaz melioracji terenu;
- 5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu łąk aluwialnych z szuwarowiskami (szuwały trzcinowe i turzycowe) i kanałem;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 43. Teren elementarny P.T.9041.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 1,1268 ha,

- Teren elementarny P.T.9042.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0741 ha,

- Teren elementarny P.T.9043.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0711 ha,

- Teren elementarny P.T.9044.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0501 ha,

- Teren elementarny P.T.9045.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0290 ha,

- Teren elementarny P.T.9046.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0067 ha,

- Teren elementarny P.T.9047.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0065 ha,

- Teren elementarny P.T.9048.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,7633 ha,

- Teren elementarny P.T.9049.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0304 ha,

- Teren elementarny P.T.9050.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,5217 ha,

- Teren elementarny P.T.9051.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,1914 ha,

- Teren elementarny P.T.9052.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,4827 ha,

- Teren elementarny P.T.9053.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,0547 ha,

- Teren elementarny P.T.9054.WM (Wyspa Dębina) – powierzchnia 0,5073 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;

2) zieleń leśna – na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4) na etapie projektowania inwestycji obowiązki, 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;

5) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

6) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;

7) teren w granicach portu morskiego;

8) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;

9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;

10) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania 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 oraz punktu widokowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

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) dopuszcza się budowę punktu widokowego w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem PW z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;

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

5) gospodarka leśna zgodna z planem urządzenia lasu;

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

7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 44. Teren elementarny P.Z.9001.P,U – powierzchnia 9,7351 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: funkcja produkcyjna, przeładunkowa, składowa, magazynowa;

2) dopuszcza się usługi m.in.: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, obsługę biznesu i pracowników, rzemiosło, edukację, działalność naukową i techniczną, itp.;

3) zakaz lokalizacji funkcji chronionych;

4) nabrzeża przeładunkowo – składowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

2) teren w granicach portu morskiego;

3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 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: 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy 19,0 m n.p.t.;
- 5) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, przebudowę nabrzeża, basenów - długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) wyposażenie nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 9) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z: ulicy Dębogórskiej, ulicy Wiszesława (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: P.Z.9008.KD.Z, P.Z.9001.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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 45. Teren elementarny P.Z.9002.U – powierzchnia 3,3291 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi edukacji, szkolnictwo wyższe, działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-szkoleniowa;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: handel, hotelarstwo, gastronomia, kultura i rozrywka, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie skupiska zieleni wysokiej w południowej części terenu;
- 3) teren w granicach portu morskiego;

- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 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) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w zieleni urządzonej średniowysokiej;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Sośnickiej i ul. Dębogórskiej (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.Z.9002.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 sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 46. Teren elementarny P.Z.9004.P,U – powierzchnia 3,5555 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa, magazynowa, z dopuszczeniem usług m.in.: handlu, dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, obsługi biznesu, edukacji, rzemiosła, działalności naukowej i technicznej, itp.;
- 2) dopuszcza się: istniejącą funkcję mieszkalną w budynku przy ul. Ludowej 1, bez prawa powiększania powierzchni mieszkalnej;
- 3) dopuszcza się budowę parkingu wielostanowiskowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) część terenu w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 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) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość nowej zabudowy do 20,0 m n.p.t., wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy 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 do czasu zagospodarowania na cele określone w ust. 1,
 - b) adaptację na cele określone w ust. 1 pkt 1,
 - c) rozbiórkę budynku;
- 7) dopuszcza się zmiany brzegu, budowę, przebudowę nabrzeża, basenu - długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) wyposażenie nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 9) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych i materiałów dopuszczonych;
- 10) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.9049.KDW, ulicy Dębogórskiej (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust.5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: S.D.9049.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 sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;

- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 47. Teren elementarny P.Z.9008.KD.Z – powierzchnia 0,0780 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: pas terenu na poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren w granicach portu morskiego;
2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
3) 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) obowiązuje § 6 ust. 3.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) w granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 48. Teren elementarny S.D.9018.P,U – powierzchnia 4,4676 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa, magazynowa, z dopuszczeniem usług m.in.: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników;
2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
3) zakaz lokalizacji funkcji chronionych;
4) nabrzeża przeładunkowo – składowe;
5) dopuszcza się wykorzystanie nabrzeża na funkcje turystyczno-pasażerskie, jako zagospodarowanie tymczasowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się likwidację skupisk zieleni wg potrzeb technologicznych;
2) teren w granicach portu morskiego;
3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m. – nie dotyczy obiektów budowlanych technologicznych;
4) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
5) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 5 % działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia 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 25,0 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 wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) wyposażenie nabrzeży, w tym bocznice kolejowe 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, nabrzeży i toru wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu S.D.9020.P,U;
- 3) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.D.9018.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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN i sieci elektroenergetycznych SN;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 49. Teren elementarny S.D.9020.P,U – powierzchnia 1,3302 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa, magazynowa z dopuszczeniem usług m.in.: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników;

- 2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji chronionych;
- 4) nabrzeża przeładunkowo – składowe;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie nabrzeża na funkcje turystyczno-pasażerskie, jako zagospodarowanie tymczasowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się likwidację skupisk zieleni wg potrzeb technologicznych;
- 2) obszar w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m. – nie dotyczy obiektów budowlanych technologicznych;
- 4) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) ustala się docelowo minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 0 % powierzchni terenu elementarnej/działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia 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 20,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy do 40 m na powierzchni rzutu nieprzekraczającej każdorazowo 1500 m²;
- 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) wyposażenie nabrzeży, w tym bocznice kolejowe 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, nabrzeży i toru wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren S.D.9018.P,U;
- 3) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.D.9020.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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 50. Teren elementarny S.D.9021.P,U – powierzchnia 6,8396 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa, magazynowa z dopuszczeniem usług m.in.: handlu, dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników;
- 2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno - wystawiennicza, edukacja;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji chronionych;
- 4) nabrzeża przeładunkowo – składowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejących skupisk drzew, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 3) obowiązuje ochrona ujęcia wody;
- 4) obszar w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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: 80 %;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) od 3 do 4 kondygnacji, do 18,5 m n.p.t. - wzdłuż ulicy Ludowej (poza granicami planu),
 - b) za zabudową frontową ulicy Ludowej (poza granicami planu) do 20,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy;
- 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) wyposażenie nabrzeży, w tym bocznic kolejowe 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, nabrzeży i akwenu morskich wód wewnętrznych;

- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) na terenie utrzymuje się obiekty obrony cywilnej – dwa schrony pod budynkami – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania na terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności;
- 12) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, oznaczona na rysunku planu - do zachowania;
- 13) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Ludowej (poza granicami planu), S.D.9049.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: S.D.9049.KDW, 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 sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 51. Teren elementarny S.D.9022.P,U (Ostrów Brdowski, Wyspa Gryfia) – powierzchnia 42,9187 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjna, składowa, magazynowa, z dopuszczeniem usług m.in.: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, obsługi biznesu i pracowników;
- 2) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji chronionych;
- 4) nabrzeża przeładunkowo – składowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejących skupisk drzew, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu;
- 3) obszar w granicach portu morskiego;

- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) 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) nieprzekraczalna linia 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) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się zmiany linii brzegu i nabrzeża wg potrzeb technologicznych oraz niezbędnych do: przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży oraz powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży oraz powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego historycznego zespołu przemysłowego na Wyspie Gryfia; ochronie planem podlegają obiekty o wartościach zabytkowych oznaczonych symbolami od Z20 do Z25;
- 12) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku wydziału kotlarsko-rurarskiego przy nabrzeżu Kieleckim, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z20 obowiązuje:
 - a) zachowanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z dwuspadowym dachem i świetlikiem; dopuszcza się nadbudowę z zachowaniem i ekspozycją oryginalnej bryły budynku,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z pasem wysokich okien na elewacjach podłużnych i filarami między oknami oraz pasem okien pod gzymssem; zachowanie 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;
- 13) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku acetylenowni i straży pożarnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z21, obowiązuje:
 - a) zachowanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z płaskim dachem i wieżą w elewacji północno-zachodniej,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z ceglanymi podokiennikami,
 - c) zachowanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i bramnych,
 - d) utrzymanie jednolitej stolarki okien o podziale symetrycznym, utrzymanie stalowej stolarki okien przemysłowych,

- e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 14) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku administracyjno-magazynowego oznaczonego na rysunku planu symbolem Z22, obowiązuje:
- a) zachowanie zasadniczego gabarytu bryły budynku z wyodrębnionymi pionami komunikacyjnymi w postaci wież na elewacji północnej; dopuszcza się nadbudowę z zachowaniem i ekspozycją oryginalnej bryły budynku,
 - b) zachowanie 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;
- 15) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku administracyjno-magazynowego z wieżą zegarową przy ul. Promowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z23, obowiązuje:
- a) zachowanie zasadniczego gabarytu budynku z wieżą zegarową na osi elewacji północnej, zakaz rozbudowy, przebudowy bryły budynku,
 - b) zachowanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie 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;
- 16) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku odlewni, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z24, obowiązuje:
- a) zachowanie zasadniczego gabarytu budynku z łukowym dachem,
 - b) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji,
 - c) zachowanie i przywrócenie 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;
- 17) dla obiektu o wartościach zabytkowych - budynku warsztatów, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z25, obowiązuje:
- a) zachowanie zasadniczego gabarytu budynku i formy dachu, dopuszcza się nadbudowę z zachowaniem i ekspozycją oryginalnej bryły budynku,
 - 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;
- 18) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron wolno stojący, oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
- 19) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, oznaczona na rysunku planu - do zachowania;

20) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: S.D.9049.KDW, S.D.9050.KDW i przeprawą mostową w ich ciągu;

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

3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w terenie P.Z.9004.P,U.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z studni głębinowych zlokalizowanych na działce ewidencyjnej nr 40/6 obręb 3025;

2) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do rzeki Odry po oczyszczeniu w lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 40/6 obręb 3025;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry i Kanału Grabowskiego;

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

5) zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.9049.KDW, S.D.9050.KDW, S.D.9022.P,U lub spoza obszaru wysp: Gryfia, Ostrów Brdowski;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;

7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 52. Teren elementarny S.D.9034.U – powierzchnia 0,7970 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: usługi wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące: gastronomia, rozrywka, handel, kultura, edukacja, sport, turystyka, rehabilitacja, itp.;

3) nabrzeże pasażersko – sportowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

2) dopuszcza się likwidację zieleni wg potrzeb technologicznych, funkcjonalnych;

3) obszar w granicach portu morskiego;

4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;

5) 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) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 2,0;
- 5) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) dopuszcza się zmiany linii nabrzeża wg potrzeb technologicznych oraz niezbędnych do przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży oraz akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży i akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 10) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Jana z Kolna;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.D.9034.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 sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażersko - sportowego dla jednostek pływających.

§ 53. Teren elementarny S.D.9049.KDW – powierzchnia 0,6862 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, część przeprawy na wyspy: Ostrów Brdowski, Gryfia;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakaz obsadzenia ulicy zielenią wysoką;
- 2) obszar w granicach portu morskiego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, lokalizację obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszaru, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, itp. wyłącznie w przypadku:
 - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,9 m do 27,9 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, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 54. Teren elementarny S.D.9050.KDW – 0,2052 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, część przeprawy na wyspy: Ostrów Brdowski, Gryfia.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) zakaz obsadzenia zielenią wysoką;

2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

3) teren w granicach portu morskiego.

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

1) dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszaru, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, itp. wyłącznie w przypadku:

a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,1 m do 19,7 m;

2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 55. Teren elementarny S.M.7003.P,U (Ostrów Grabowski) – powierzchnia 7,6127 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowo – składowa, magazynowa z dostępem do akwenów żeglownych, usługi m.in. logistyczne, obsługi biznesu i pracowników;

2) dopuszcza się produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło;

3) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;

4) nabrzeże przeładunkowo – składowe;

- 5) nabrzeże pasażerskie, baza dla statków wycieczkowych i promów morskich, obsługa ruchu pasażerskiego;
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 4) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 5) nabrzeże lub brzeg według potrzeb technologicznych portu oraz potrzeb niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 6) na etapie projektowania inwestycji obowiązki, 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.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy do 30,0 m. n. p. t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 21;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe 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, nabrzeży oraz akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 11) dopuszcza się uzdatnianie terenu i składowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 12) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z projektowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu budowy projektowanego układu drogowego dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7003.P,U;
- 2) ustala się realizację napowietrznej i kablowej linii elektroenergetycznej WN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażerskiego dla jednostek pływających;
- 5) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 56. Teren elementarny S.M.7004.ZN (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 8,4832 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 3) część terenu objęta planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 4) część terenu objęta obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych.

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 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, z zastrzeżeniem §6 ust.3 pkt 23;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;

5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 57. Teren elementarny S.M.7005.ZN (Wyspa Wielka Kępa, rejon Orli Przesmyk) – powierzchnia 5,1331 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;

3) część terenu objęta planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego;

4) teren objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, oznaczonym na rysunku planu;

5) teren w granicach portu morskiego;

6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;

8) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;

9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych.

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 oraz punktu widokowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

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) dopuszcza się budowę punktu widokowego, w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem PW;

4) zakaz melioracji terenu;

5) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;

6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 58. Teren elementarny S.M.7006.USw (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 0,9137 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: nabrzeże sportowo - rekreacyjne dla postoju małych jednostek pływających, dostęp do Plaży Mieleńskiej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego;
- 5) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, nabrzeże lub pomost w części niezbędnej do obsługi dostępu do Plaży Mieleńskiej.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz postoju małych jednostek pływających,
 - b) zespołu usługowo-sanitarnego i infrastruktury inżynierskiej, zblokowanych we wspólnej kubaturze; zespół sanitarny z toaletami i natryskami,
 - c) budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do 300 m²;
- 4) wysokość zabudowy do okapu - do 5,0 m n.p.t.;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 0,06;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) zabudowa pawilonowa, materiały wykończeniowe i technologie budowlane tradycyjne;
- 8) najniższa rzędna poziomu zabudowy 1,70 m n.p.m.;
- 9) ciąg pieszo rowerowy na plażę o szerokości ok. 6,0 m wykonać np. jako pomost drewniany na palach;

- 10) dopuszcza się zagospodarowanie nabrzeża małą architekturą: stanowiska do grillowania, siedziska i stoły biesiadne, wiaty;
- 11) dopuszcza się zmianę linii nabrzeża, budowę basenu, kanału z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 12) dopuszcza się wyposażenie nabrzeża oraz innych obiektów niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo – rekreacyjnego z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 13) dopuszcza się uzdatnianie terenu i składowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 14) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.M.7006.USw oraz poza obszarem planu i terenem S.M.7006.USw;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza terenem S.M.7006.USw i poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7006.USw;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 5) dopuszcza się lokalizację: oczyszczalni ścieków, zbiornika gazu płynnego;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża sportowo - rekreacyjnego dla jednostek pływających;
- 8) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 59. Teren elementarny S.M.7007.P,U (Ostrów Grabowski) – powierzchnia 57,7621 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowo – składowa, magazynowa z dostępem do akwenów żeglownych, usługi logistyczne, obsługi biznesu i pracowników;
- 2) dopuszcza się: produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło;
- 3) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
- 4) nabrzeże przeładunkowo – składowe;
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 3) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 7) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb technologicznych portu oraz niezbędnych potrzeb do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy do 30 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych/urządzeń reklamowych wolno stojących i na obiektach budowlanych;
- 9) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży według potrzeb technologicznych z uwzględnieniem powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 10) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania basenów, nabrzeży oraz powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 11) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 12) dopuszcza się uzdatnianie terenu i składowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 13) parcelacja z zachowaniem dostępu do akwenu żeglownego i drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną;
- 14) minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 10 ha;
- 15) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z projektowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu budowy projektowanego układu drogowego dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe;
- 2) ilość miejsc postojowych określa się - z zastrzeżeniem pkt 3 - na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację poza granicami planu do 10% obliczonego zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7007.P,U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 60. Teren elementarny S.M.7012.WM (Kanał Wrocławski) – powierzchnia 5,3086 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje: przeładunkowo – składową, magazynową z dostępem do akwenów żeglownych, usługi m.in. logistyczne, obsługi biznesu i pracowników, produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą, edukacyjną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) oraz „Ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne” (kod siedliska 6430-3)”, oznaczone na rysunku planu;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższa rzędna terenu zabudowy, komunikacji, nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb technologicznych przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego; na części zalecany brzeg uregulowany naturalnie lub naturalny;
- 7) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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.

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

- 1) parametry zabudowy dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2:
 - a) linia zabudowy według potrzeb technologicznych,

- b) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy do 30 m n.p.t., wysokości budowli, ich obudowy, urządzeń i obiektów wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych,
- e) dachy o parametrach dowolnych;
- 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, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 3) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;
- 4) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 61. Teren elementarny S.M.7013.WM (rzeka Parnica) – powierzchnia 0,1459 ha,

- Teren elementarny S.M.7014.WM (rzeka Parnica) – powierzchnia 2,3437 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje: przeładunkowo – składową, magazynową z dostępem do akwenów żeglownych, usługi m.in. logistyczne, obsługi biznesu i pracowników, produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą, edukacyjną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższa rzędna terenu zabudowy, komunikacji, nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;

6) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb technologicznych przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego; na części zalecany brzeg uregulowany naturalnie lub naturalny;

7) na etapie projektowania inwestycji obowiązki, 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.

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

1) parametry zabudowy dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2:

- a) linia zabudowy według potrzeb technologicznych,
- b) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej,
- c) wysokość zabudowy do 30 m n.p.t., wysokości budowli, ich obudowy, urządzeń i obiektów wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych,
- e) dachy o parametrach dowolnych;

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, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;

3) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;

4) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;

5) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i wbudowanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie;

2) w terenie S.M.7014.WM, w granicach wydzielenia wewnętrznego KDz, lokalizacja mostu w ciągu planowanej drogi publicznej.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7016.P,U;

2) w terenie S.M.7014.WM dopuszcza się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN oraz sieci elektroenergetycznych SN i nn;

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

4) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;

5) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 62. Teren elementarny S.M.7016.P,U (Ostrów Mieleński) – powierzchnia 77,7557 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu funkcja przeładunkowo – składowa, magazynowa z funkcjami towarzyszącymi, usługi m.in. logistyczne;
- 2) dopuszcza się: produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło;
- 3) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
- 4) nabrzeża przeładunkowo – składowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb technologicznych przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego; na części zalecany brzeg uregulowany naturalnie lub naturalny;
- 7) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy do 30 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 21 oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) najniższa rzędna terenu zabudowy i komunikacji 1,70 m n.p.m.;
- 8) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych/urządzeń reklamowych wolno stojących i na obiektach budowlanych;
- 10) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;
- 11) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 12) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 13) dopuszcza się uzdatnianie terenu i składowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;

14) podział terenu z zachowaniem dostępu nowo wydzielonej działki do drogi publicznej; minimalna powierzchnia wydzielonej działki - 10 ha;

15) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z projektowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu budowy projektowanego układu drogowego dopuszcza się obsługę poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);

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

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7016.P,U;

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

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

4) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 63. Teren elementarny S.M.7031.P,U – powierzchnia 22,1795 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa, magazynowa z funkcjami towarzyszącymi;

2) dopuszcza się usługi m.in.: produkcyjne, logistyczne, rzemiosło, obsługę biznesu i pracowników;

3) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;

4) nabrzeże przeładunkowo – składowe;

5) dopuszcza się likwidację funkcji mieszkaniowej z przekształceniem na lokale użytkowe usług określonych w pkt 1, 2 lub 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 5 % powierzchni działki budowlanej;

2) teren w granicach portu morskiego;

3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 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 wg rysunku planu;

2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość zabudowy do 40,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;

- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 21 oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) utrzymanie i adaptacja obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Górnośląskiej 5, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem w elewacji wschodniej, zakaz dobudowy,
 - b) zachowanie gabarytu dachu mansardowego z wystawkami, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji ceglanej elewacji z deskowaniem szczytu,
 - d) zachowanie rozmieszczenia osi okiennych i drzwiowych, zachowanie liczby i wykroju otworów okiennych, zachowanie okien ryzalitu zakończonych łukiem odcinkowym,
 - e) utrzymanie stolarki okiennej o jednolitym podziale, zgodnym z istniejącym, ze słupkiem /- kami i śłemeniem w 2/3 wysokości okna,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz,
- 8) utrzymanie i adaptacja obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Górnośląskiej 14, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się rozbiórkę obiektu pod warunkiem sporządzenia inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) nabrzeża i ich wyposażenie według potrzeb technologicznych przebudowy i utrzymania akwarium portu morskiego;
- 10) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 11) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;
- 12) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 13) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 14) dopuszcza się wolno stojące i na obiektach budowlanych tablice reklamowe/urządzenia reklamowe oraz tablice reklamowe/urządzenia reklamowe na obiektach technologicznych;
- 15) podział terenu z zachowaniem dostępu nowo wydzielonej działki do akwenu żeglownego oraz drogi publicznej - bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 3 ha;
- 17) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Górnośląskiej (poza granicami planu);
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7031.P.U;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Parnicy i basenów portowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 64. Teren elementarny S.M.7035.P,U (Półwysep) – powierzchnia 86,4565 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa, magazynowa, z funkcjami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się usługi m.in.: produkcyjne, logistyczne, rzemiosło, obsługa biznesu i pracowników;
- 3) działalność naukowa i techniczna, konferencyjno-wystawiennicza, edukacja;
- 4) nabrzeże przeładunkowo – składowe;
- 5) likwidacja funkcji mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 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 wg rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy do 40,0 m n.p.t., z dopuszczeniem lokalnych podwyższeń zabudowy wg potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 4) wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy wg potrzeb technologicznych z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 21 oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) utrzymanie i adaptacja obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Węglowej 28, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie bryły budynku i gabarytu dachu stromego czterospadowego z wysuniętym okapem, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy i dobudowy,

- b) utrzymanie kompozycji elewacji z cegły licowej z narożnym boniowaniem, oraz z gzymsem cokołowym na wysokości pierwszej kondygnacji,
 - c) zachowanie rozmieszczenia osi okiennych i wykroju okien,
 - d) utrzymanie jednolitej stolarki o podziale symetrycznym,
 - e) utrzymanie wystroju wejścia głównego z portalem i schodami zewnętrznymi,
 - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 8) utrzymanie i adaptacja obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Cłowej, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
- a) zachowanie bryły budynku i gabarytu dachów z świetlikami, zakaz nadbudowy i dobudowy,
 - b) utrzymanie kompozycji elewacji tynkowej z ceglany cokołem i stalowymi elementami konstrukcji, w tym ościeżnic,
 - c) zachowanie rozmieszczenia osi okiennych i wykroju okien,
 - d) utrzymanie stolarki o drobnym podziale, w typie architektury przemysłowej,
 - e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 9) na terenie syrena miejskiego systemu alarmowego do utrzymania;
- 10) nabrzeża i ich wyposażenie według potrzeb technologicznych przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego;
- 11) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 12) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;
- 13) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do przebudowy i utrzymania akwatorium portu morskiego, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 14) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 15) dopuszcza się uzdatnianie terenu i składowanie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 16) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe/urządzenia reklamowe na obiektach budowlanych oraz tablice reklamowe/urządzenia reklamowe na obiektach technologicznych;
- 17) podział terenu z zachowaniem dostępu nowo wydzielonej działki do drogi publicznej, poprzez jezdnie wspomagające lub drogi wewnętrzne;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 10 ha;
- 19) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 20) zakaz zmiany nazwy ulicy Cłowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z jezdni wspomagającej ulicy Gdańskiej, oraz z ulicy Basenowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowych połączeń z ul. Gdańską do czasu budowy jezdni wspomagającej po północnej stronie ulicy;
- 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7035.P,U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Regalicy i basenów portowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, rurociągu tłoczego wód deszczowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci inżynierskich i przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się budowę kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 65. Teren elementarny S.M.7036.ZN (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 19,6101 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150) i „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 4) teren objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) teren w granicach portu morskiego;
- 6) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) teren położony w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 9) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych, 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, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 5) zakaz parcelacji terenu;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie (poza granicami planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 66. Teren elementarny S.M.7119.WM (Kanał Dębicki) – powierzchnia 7,0513 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje: przeładunkowo – składową, magazynową z dostępem do akwenów żeglownych, usługi m.in. logistyczne, obsługi biznesu i pracowników, produkcję, usługi produkcyjne, rzemiosło, działalność naukową i techniczną, konferencyjno-wystawienniczą, edukacyjną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 2) teren w granicach portu morskiego;
- 3) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenów nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 6) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych.

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

- 1) parametry zabudowy dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2:
 - a) linia zabudowy według potrzeb technologicznych,
 - b) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej,

- c) wysokość zabudowy do 30 m n.p.t., wysokości budowli, ich obudowy, urządzeń i obiektów wg potrzeb technologicznych,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej wg potrzeb technologicznych,
- e) dachy o parametrach dowolnych;
- 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) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży wg potrzeb technologicznych;
- 4) parametry urządzeń wodnych wg potrzeb technologicznych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 6) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7003.P,U;
- 2) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN i sieci elektroenergetycznych SN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 67. Teren elementarny S.M.7120.ZN (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 4,0111 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150) i „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 3) część terenu objęta planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 4) teren objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 6) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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) teren w granicach portu morskiego;
- 8) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 9) 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 zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych oraz budowy punktu widokowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 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) dopuszcza się punkt widokowy w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem PW;
- 4) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych;
- 5) zakaz melioracji terenu;
- 6) dopuszcza się korekty linii brzegowej;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 68. Teren elementarny S.M.7122.WM (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 1,5519 ha,
- Teren elementarny S.M.7123.WM (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 0,1551 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) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 2) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;

- 3) teren objęty częściowo obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 6) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, dopuszcza się dowolny typ brzegu lub nabrzeże w części styczącej z terenem elementarnym S.M.7006.USw;
- 7) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych i ich udroźnienie na wlocie do akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 8) teren w granicach portu morskiego;
- 9) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 10) 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 zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 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, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem USw, na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, obowiązuje budowa nabrzeża sportowo - rekreacyjnego dla postoju małych jednostek pływających wraz z dostępem do Plaży Mieleńskiej według ustaleń dla terenu elementarnego S.M.7006.USw;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 69. Teren elementarny S.M.7124.WM (Ostrów Grabowski) – powierzchnia 3,8542 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7007.P,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 2) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb portu oraz potrzeb do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych; na części zalecany brzeg uregulowany naturalnie lub naturalny;
- 3) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższa rzędna terenu zabudowy, komunikacji, nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 7) 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) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 obowiązują ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7007.P,U;
- 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 nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 4) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 5) dopuszcza się zmiany linii brzegu wg potrzeb technologicznych;
- 6) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7007.P,U;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 70. Teren elementarny S.M.7125.WM (Ostrów Mieleński) – powierzchnia 3,2939 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7016.P,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu;
- 2) nabrzeże lub brzeg według niezbędnych potrzeb portu oraz potrzeb do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych; na części zalecany brzeg uregulowany naturalnie lub naturalny;
- 3) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu najniższa rzędna terenu zabudowy, komunikacji, nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 7) 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) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 obowiązują ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania, jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7016.P,U;
- 2) parametry urządzeń wodnych wg niezbędnych potrzeb technologicznych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 3) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz nabrzeży związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 4) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia wodne niezbędne do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 23;
- 5) dopuszcza się zmiany linii brzegu wg potrzeb technologicznych;
- 6) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie S.M.7016.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 71. Teren elementarny S.M.7126.WM (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 0,0557 ha,

- **Teren elementarny S.M.7127.WM (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 0,0255 ha,**
- **Teren elementarny S.M.7128.WM (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 0,1511 ha,**
- **Teren elementarny S.M.7129.WM (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 0,0900 ha,**
- **Teren elementarny S.M.7130.WM (Mieleńska Łąka) – powierzchnia 0,0227 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, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego środowiska;
- 3) teren objęty częściowo obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 5) brzeg naturalny, dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 6) teren w granicach portu morskiego;
- 7) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) 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 zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych, 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, z zastrzeżeniem §6 ust. 3 pkt 23;
- 3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

§ 72. Teren elementarny S.M.7131.WM (Ostrów Grabowski) – powierzchnia 7,6380 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 2) na części terenu nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się funkcje jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7003.P,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na etapie projektowania inwestycji obowiązek, 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;
- 2) brzeg uregulowany lub uregulowany naturalnie, dopuszcza się nabrzeże w części niezbędnej do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 3) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższa rzędna terenu zabudowy, komunikacji, nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) 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) dla przeznaczenia ustalonego w ust.1 pkt 2 obowiązują ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania, jak dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.M.7003.P,U;
- 2) parametry urządzeń wodnych wg potrzeb technologicznych niezbędnych do powiększenia i eksploatacji akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 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) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp do terenu drogą wodną lub poprzez tereny sąsiednie.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenach: S.M.7003.P,U, S.M.7007.P,U;

- 2) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeża pasażerskiego dla jednostek pływających;
- 5) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych i urządzeń wodnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 73. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla całego obszaru planu.

§ 74. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: Decyzja Ministra Środowiska, znak: ES.2210.1.2017.SS z dnia 4 stycznia 2017 roku.

§ 75. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

1. Uchwała Nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” w Szczecinie (DUWZach poz. 2751),

2. Uchwała Nr XXXIII/951/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2” w Szczecinie (DUWZach poz. 3145),

3. Uchwała Nr XXXVI/890/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Gocław Port” w Szczecinie (DUWZach nr 63 poz. 1708),

4. Uchwała Nr XLII/1055/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” w Szczecinie (DUWZach Nr 2 poz.34),

5. Uchwała Nr XXII/612/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Czarnoleka, Radolin” w Szczecinie (DUWZach poz. 2123),

6. Uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (DUWSz Nr 8 poz. 56) – Nr zmiany P.06,

7. Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk ekologicznych (DUWZach Nr 12 poz. 145) – Nr zmiany M.02,

8. Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk ekologicznych (DUWZach Nr 12 poz. 145) – Nr zmiany S.23.

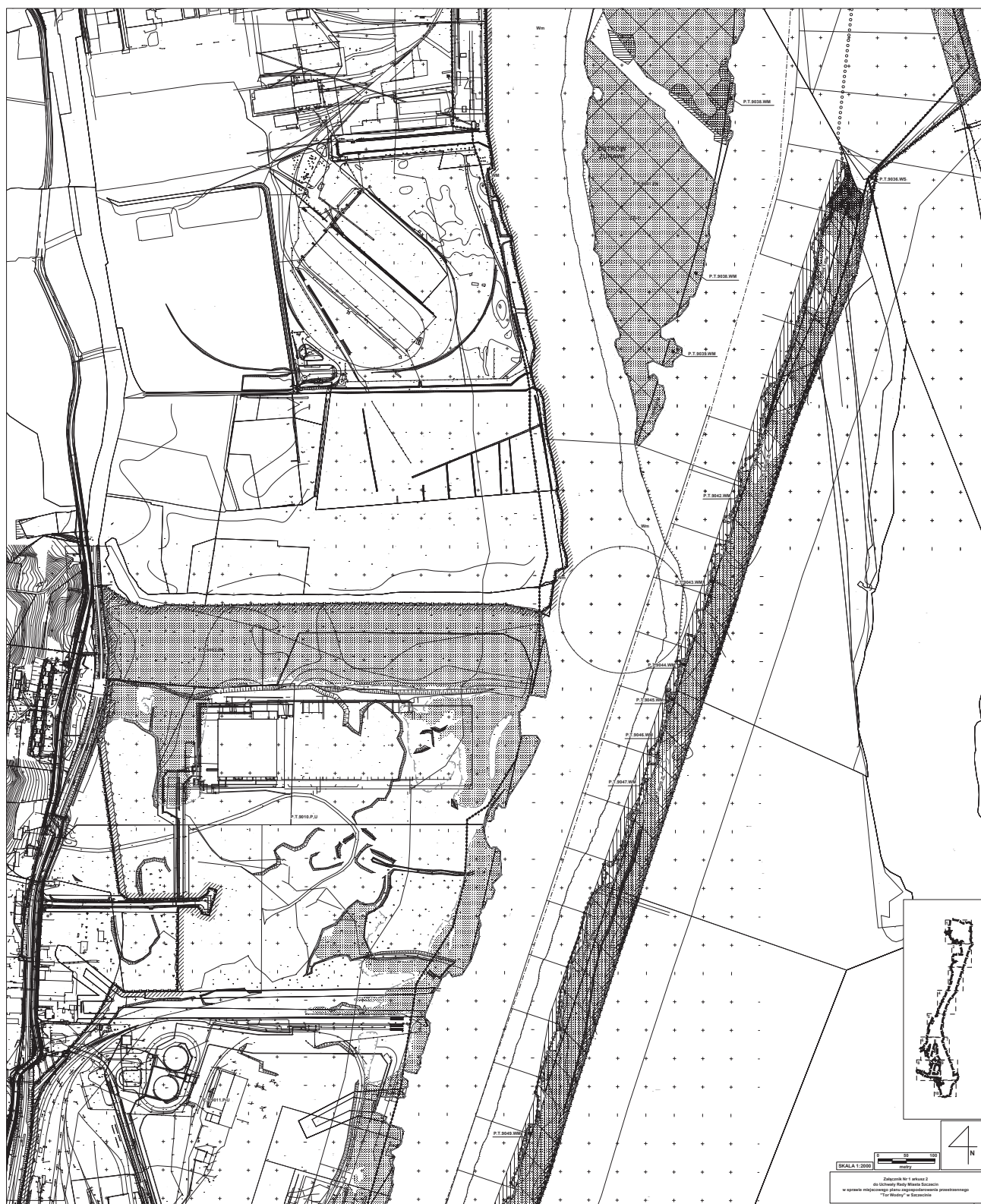
§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 77. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia 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 2017 r.



z dnia 2017 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.

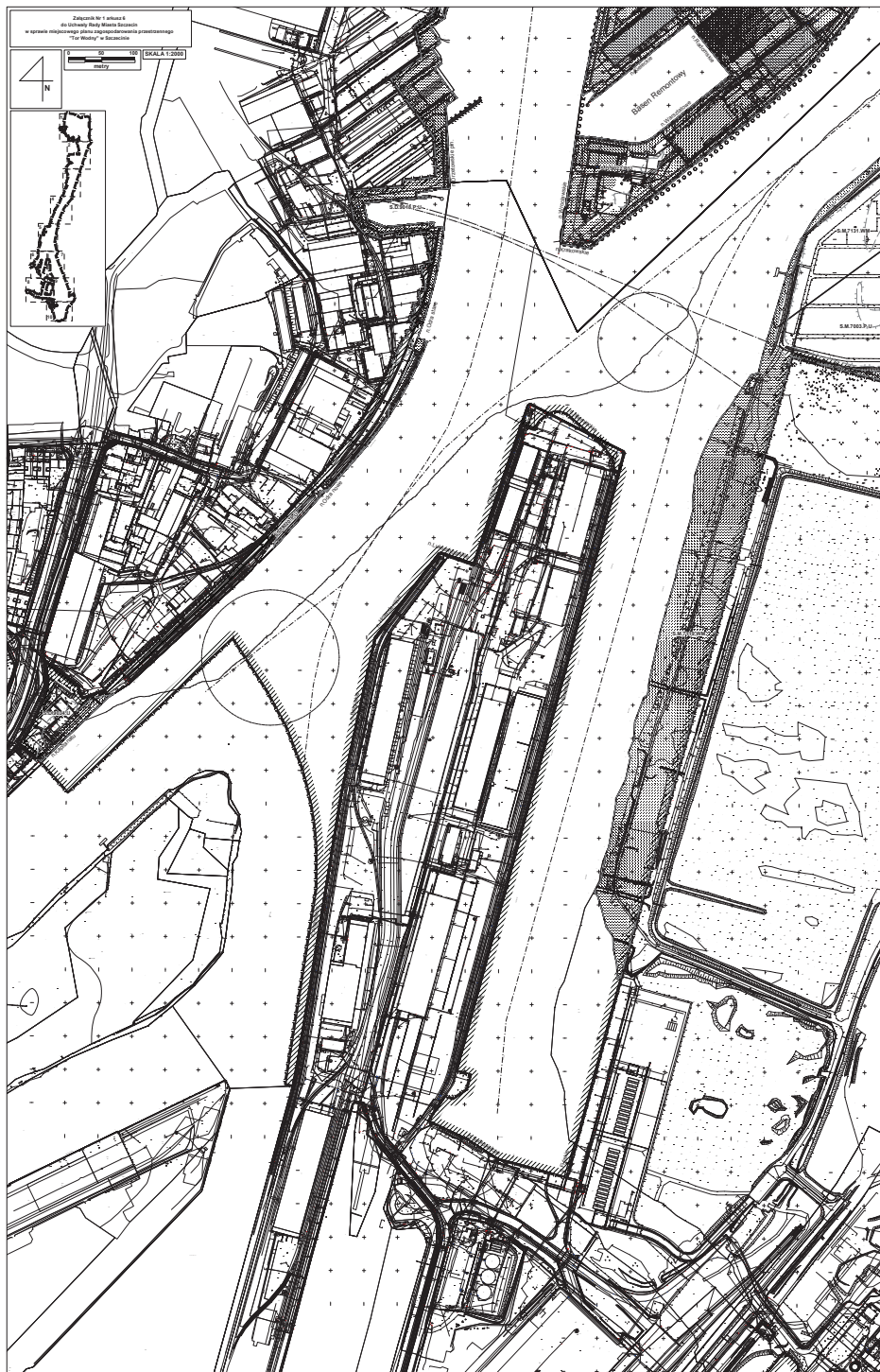




Załącznik Nr 1 arkusz 5 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



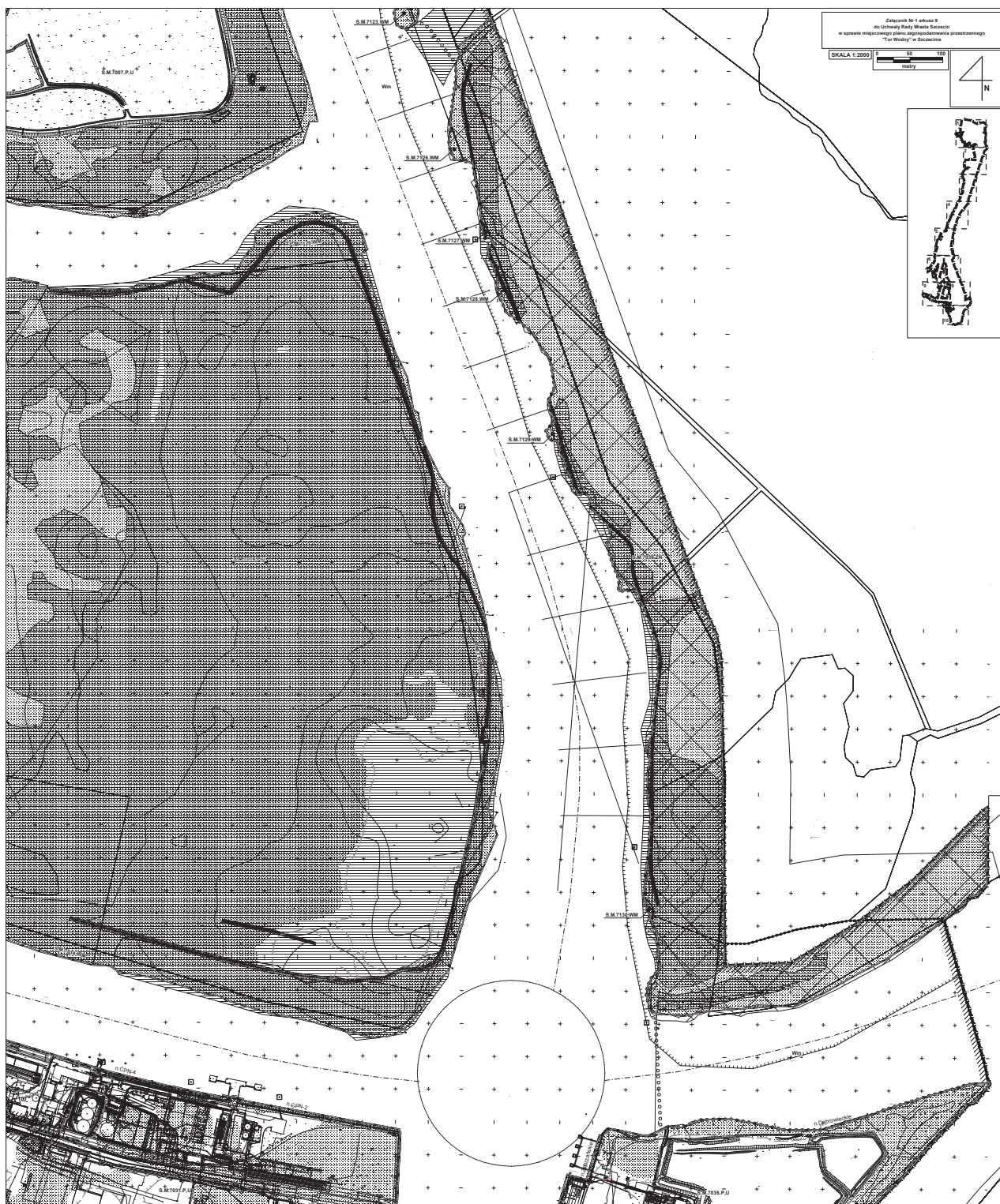
Załącznik Nr 1 arkusz 7 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



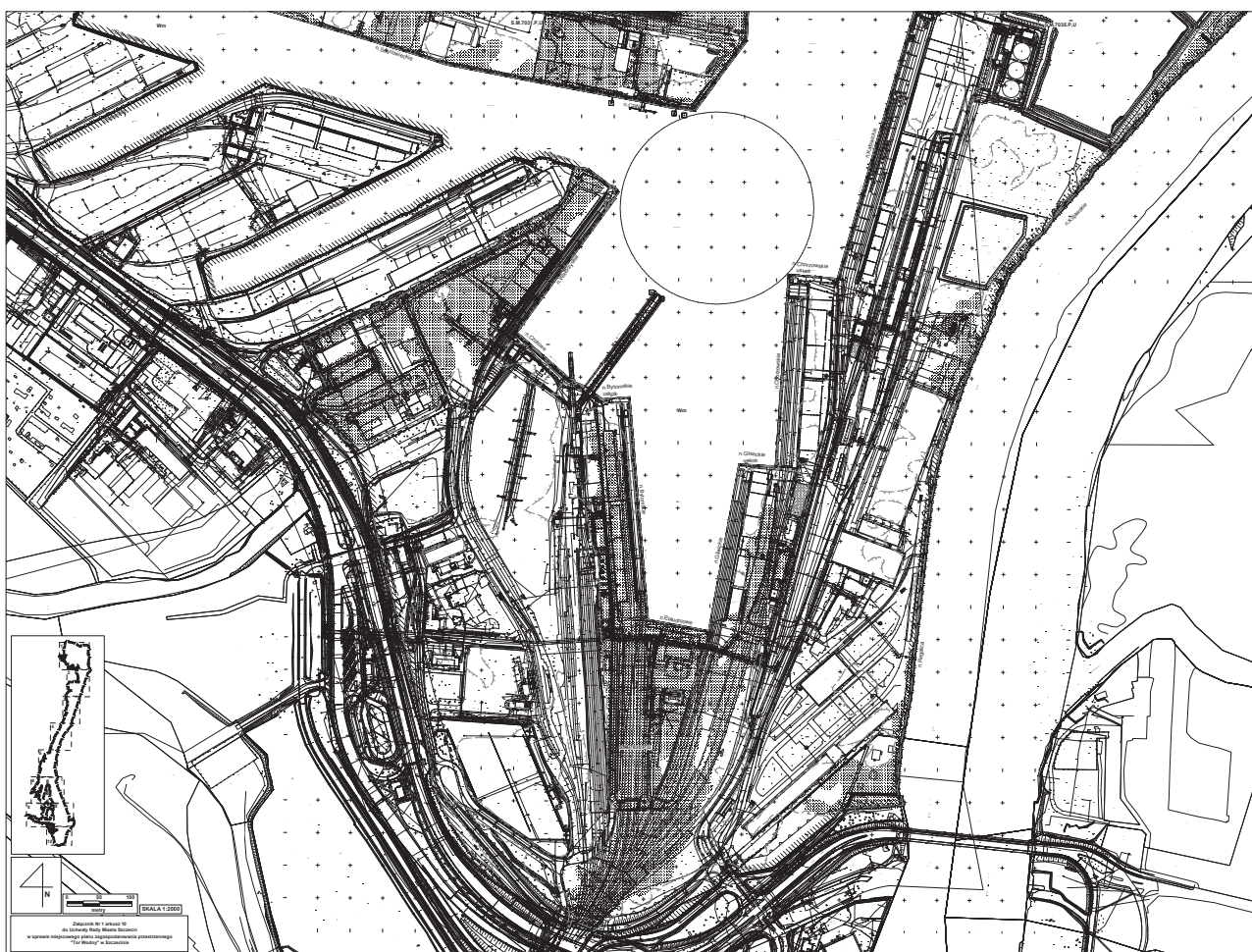
Załącznik Nr 1 arkusz 8 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 9 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



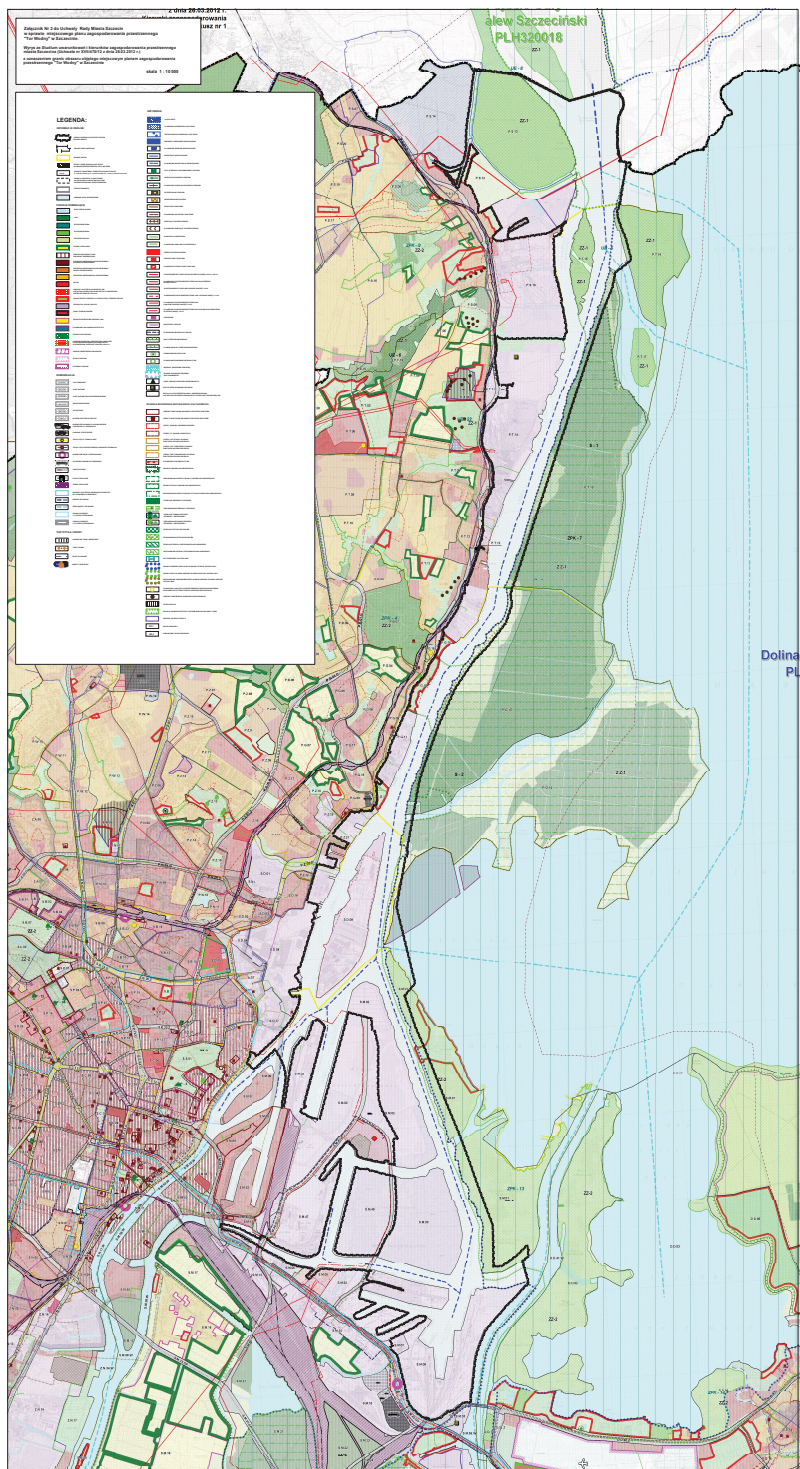
Załącznik Nr 1 arkusz 10 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2017 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; zm. z 2017 r. poz. 730) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
	P.G.9025.KD.D	Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
	P.Z.9008.KD.Z	Fragmenty ulicy zbiorczej (ul. Dębogórska, ul. Wiszesława) – przewidywana przebudowa jezdni ulicy zbiorczej wraz z jej poszerzeniem, budowa chodnika.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191) 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. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 2 marca 2017 roku do dnia 23 marca 2017 roku wpłynęła jedna uwaga następującej treści:

„Plan został zainicjowany Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr IV/27/15 z dnia 13 stycznia 2015 roku. W niewielkiej części obejmuje ono obszar naszego Osiedla. Przedmiotem ustaleń są tereny lądowe przyległe do akwenu z torem wodnym wzdłuż brzegu rzeki Odry. Plan ustala przeznaczenie, zasady zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem. Są to tereny przemysłowe, które z natury rzeczy nie są przedmiotem zainteresowania znaczącej części mieszkańców osiedla”.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższą uwagę dnia 10.04.2017 roku.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” został opracowany na podstawie Uchwały Nr IV/27/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 13.01.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny”. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1 453 ha.

1. Informacje ogólne.

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Skolwin Port 2”, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 roku;
- „Stołczyn Port 2”, uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/951/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 września 2013 roku;
- „Gołęcino – Gocław Port”, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/890/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 roku;
- „Międzyodrze Port”, uchwalony Uchwałą Nr XLII/1055/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 roku;
- „Gołęcino – Czarnołęka Radolin”, uchwalony Uchwałą Nr XXII/612/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012;
- Uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (DUWSz Nr 8 poz. 56) – Nr zmiany P.06;
- Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk ekologicznych (DUWZach Nr 12 poz. 145) – Nr zmiany M.02;
- Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk ekologicznych (DUWZach Nr 12 poz. 145) – Nr zmiany S.23.

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek Urzędu Morskiego w Szczecinie w związku z inwestycją polegającą na pogłębieniu oraz poszerzeniu toru wodnego Świnoujście – Szczecin. Celem planu jest 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 będą objęte ustaleniami planu. Inwestycja będzie ingerować w zagospodarowanie terenów przyległych do toru wodnego na wielu odcinkach linii brzegowej rzeki Odry Zachodniej. Plan podejmuje między innymi zagadnienia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, w tym zmian linii brzegowych, umocnień brzegowych i wszelkich innych działań inwestycyjnych umożliwiających modernizację toru wodnego.

Inwestycja w znacznej większości realizowana będzie na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednak ich ustalenia wprowadzają ograniczenia wynikające m.in. z ochrony przyrody, ochrony przeciwpowodziowej. Podjęta uchwała w sposób kompleksowy i komplementarny określi skutki przestrzenno-funkcjonalne modernizacji toru wodnego oraz utrzyma ochronę obszarową przyrody i krajobrazu.

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.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny lądowe przyległe do akwenu z torem wodnym wzdłuż brzegu rzeki Odry, stanowiącej na tym odcinku morskie wody wewnętrzne, które z mocy prawa wyłączone są z kompetencji planistycznych gminy i nie są objęte ustaleniami niniejszego planu. Plan ustala przeznaczenie, zasady zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, w tym umożliwiające modernizację (przebudowę i rozbudowę) toru wodnego Świnoujście – Szczecin, polegającą na jego pogłębieniu i poszerzeniu oraz rozbudowę akwatorium portu morskiego. 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, zielen naturalną, urządzoną i leśną. 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 40 % do 80 %,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,01 do 3,5 w zależności od wysokości zabudowy, wielkości działki budowlanej i uwarunkowań funkcjonalnych i krajobrazowych,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy w przedziale od 5 m do 50 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.

Rzeka Odra jest determinantą rozwojową począwszy do 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 na panoramy miasta oraz widoki z łądu na akwen i Międzyodrza stanowią najcenniejsze ekspozycje krajobrazu kulturowego. Tłem widoków są od strony zachodniej: krawędź doliny rzeki Odry m.in. wysoczyzna wzgórz Warszawskich, która była częścią locji toru wodnego Odry i północnej części jeziora Dąbskiego, od strony wschodniej wzgórze Puszczy Bukowej i lasy Puszczy Goleniowskiej. 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 sięgających poza granice miasta. Stwierdzone wartości uznano za cenne i w Studium objęto strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry, która jest realizowana poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ochroną obejmuje się historyczną kompozycję zagospodarowania podkreślającą walory ukształtowania naturalnego doliny, budowania planów w panoramach, lokalnych dominant kulturowych (kościółów dawnych wsi), zagospodarowania infrastrukturą portowo-wodną (w tym historycznie pionierskich rozwiązań technicznych), różnorodność typów kształtowania nabrzeży i brzegów. Wszystkie te komponenty krajobrazu tworzą scenię drogi wodnej do portowego miasta. Krajobraz naturalny aluwialnych wysp jest przeciwstawiany osiedlowo-industrialnej zabudowie wsi o proveniencji średniowiecznej, które zostały wchłonięte przez

Szczecin. Identyfikacja centrum Szczecina z portem z perspektywy wnętrza rzeki – toru wodnego jest bardzo czytelna i jednoznaczna. W granicach strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry wprowadzono różnorodne formy ochrony przyrody i zabytków.

Strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry, oznaczona na rysunku planu, obejmuje całą dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża i toru wodnego na:

- a) krajobraz Międzyodrza przez planowaną zabudowę (kształtowanie wglądów, otwarcie widokowych),
- b) na obiekty o wartościach zabytkowych i wartościowe zespoły krajobrazowe, kulturowe i naturalne oraz dominanty krajobrazowe.

Warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycję, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu.

W sferze ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadzono:

- 1) strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in.: historycznego układu przestrzennego osiedla Gołęcino nad rzeką, historycznego układu przestrzennego osiedla Stołczyn nad rzeką, historycznej osady rybackiej Glinki, historycznego zespołu przemysłowego na Wyspie Gryfia, krajobrazu portowego i jego komponentów,
- 2) strefę W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych,
- 3) zasady ochrony i dopuszczalne przekształcenia obiektów o wartościach zabytkowych.

W obszarze planu znajduje się aktualna informacja o zabytkach i obszarach wpisanych do rejestru zabytków.

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

Obszar planu częściowo położony jest w granicach obszarów Natura 2000: „Dolna Odra” PLH320037 oraz „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, dla których obowiązują Plany Zadań Ochronnych. W planie miejscowym uwzględniono ochronę i integralność obszarów Natura 2000 (w tym również nie posiadającego uchwalonego PZO obszaru Natura 2000 Ujście Odry i Zalew Szczeciński poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń).

W granicach planu występują siedliska przyrodnicze objęte ochroną oraz stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.).

W zapisach planu znalazła się informacja dotycząca występowania siedlisk oraz ustalenia obowiązków i działań minimalizujących skutki oddziaływania na środowisko. Plan systemowo rozstrzyga o dopuszczalnym przekształceniu 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 wegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem.

Nie prognozuje się trwałych negatywnych zmian w stosunkach wodnych obszaru opracowania. Zmiany, które zajdą będą przejawiały się w strukturze i podłożu dna rzecznego. 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 łądu, 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 obszarze planu znajdują się grunty leśne. W procedurze planistycznej został sporządzony wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne. Grunty rolnicze w granicach administracyjnych miasta zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

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.

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

- obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków (GEW): m.in. restauracja „Jachtowa”, obiekty oznakowania nawigacyjnego,
- obiekty o wartościach zabytkowych chronione postanowieniami planu,
- strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry, oznaczoną na rysunku planu, obejmuje ona całą dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych,
- strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in.: historycznego układu przestrzennego osiedla Gołęcino nad rzeką, historycznego układu przestrzennego osiedla Stołczyn nad rzeką, historycznej osady rybackiej Glinki, historycznego zespołu przemysłowego na Wyspie Gryfia, krajobrazu portowego i jego komponentów,
- strefy VIII ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych.

Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków realizują postanowienia 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.

Skutki ustaleń planu na zdrowie i warunki życia należy rozpatrywać w szerszym kontekście regionu, portów morskich przy torze wodnym, miasta. Modernizacja toru wodnego ma na celu podniesienie konkurencyjności portów morskich w Szczecinie, Policach i Świnoujściu (zwiększenie dostępności i przepustowości portu dla większych statków morskich towarowych i pasażerskich), 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. Inwestycja niesie korzyści społeczno-gospodarcze dla regionu i miast portowych: pobudzi budowę nowych i modernizację istniejących wyeksploatowanych technicznie budowli wodnych, zwiększając możliwości przeładunkowe i rozbudowując rezerwy portu pod nowe zaplecza, wpłynie na 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 zabudowy, powierzchni komunikacyjnych, magazynowych, składowych, parkingów, co zapewnia wymagane bezpieczeństwo przeciwpowodziowe. Plan wskazuje obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu mają zapewnić możliwość realizacji inwestycji na morskich wodach wewnętrznych pod nazwą „modernizacja toru wodnego”. W tym celu niezbędne okazało się dokonanie zmian w ośmiu

planach obowiązujących, gdyż część terenów lądowych musi być przekształcona w morskie wody wewnętrzne, dotyczy to ogółem około 42 [ha] gruntów.

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 w rejonie Ostrowa Grabowskiego, 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, podnosi możliwości konkurowania 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, zabudowa portowa istniejąca i tereny rozwojowe portu 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,

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

w obszarze planu, będącym de facto obszarem portu morskiego nie ma możliwości lokowania ciągów pieszych powiązanych ze strukturami miejskimi, takie możliwości stwarza infrastruktura komunikacyjna/drogowa obsługująca tereny portowe. Nie mniej ścieżki rowerowe stanowią część wewnętrznej struktury komunikacyjnej portu,

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

nowa zabudowa przewidziana jest na obszarach portowych w rejonach będących historycznymi terenami rozwojowymi portu lub w ramach uzupełnienia zabudowy lub przekształceń terenów już zainwestowanych. Zagospodarowanie terenów rozwojowych portu na Ostrowie Mieleńskim i Grabowskim pozwoli na uwolnienie przez port historycznych struktur portowych na Łasztowni, które technologicznie zostały już wyeksploatowane. Dla miasta natomiast stanowią bardzo atrakcyjne tereny rozwojowe. Planowana redystrybucja przestrzeni Łasztowni i przypisanie jej wartości ścisłego centrum jest reurbanizacją i realizacją miasta zwartego, efektywnego.

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 uwzględnia interes właścicieli nieruchomości, a także interes publiczny artykułowany m.in. w ochronie przyrody, krajobrazu kulturowego, ochronie przeciwpowodziowej. W procedurze sporządzania planu rozpatrywano także wnioski złożone do innych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, które obszarowo również zostały objęte mpzp „Tor wodny” w Szczecinie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych. Plan wskazuje obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby 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 polegającym na modernizacji toru wodnego a interesem publicznym polegającym na ochronie przyrody i 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 wegetację 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 zapewniać będą ulice układu podstawowego poza granicami planu. 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, odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych, gaz, energię elektryczną, ciepło, prowadzenie sieci szerokopasmowych ustala się z istniejących lub nowoprojektowanych sieci w obszarze planu lub poza jego granicami. 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”.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci 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.

Plan 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:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru, itp.

Plan ustalił obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich energooszczędnych, zmniejszających wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe, portowe i drogi.

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 3.02.2015 roku do 24.02.2015 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.

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, konsultacji z Urzędem Morskim i Zarządem Morskich Portów Szczecin – Świnoujście. Wymienione instytucje sporządzały równolegle 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. BPPM 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 miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Obszar przemysłowy, portowy Międzyodrza również ma zapewniony dostęp do wody i jej odpowiednią jakość z rezerwą na cele rozwojowe.

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

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.

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.

Wydatki budżetowe gminy w obszarze objętym projektem planu „Tor wodny” kształtować się będą na poziomie ogółem około 0,65 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (80,6%). Obsługę kredytów można szacować na kwotę 0,13 mln zł.

Nie przewiduje się w obszarze tego planu uzyskania przez gminę wpływów budżetowych będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu. Wynika to z charakteru planu, jego celem jest umożliwienie przeprowadzenia zmiany parametrów toru wodnego na morskich wodach wewnętrznych polegającej na pogłębieniu toru istniejącego do 12,5 m i poszerzeniu w dnem minimum 100 m.

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 „Tor Wodny” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- 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.