UCHWAŁA NR XXXI/901/13
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 17 czerwca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2" w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/324/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port" w Szczecinie pod nazwą „Skolwin Port 2", po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 „Skolwin Port 2" w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 481,8 ha ograniczony:

1) od północy - granicą administracyjną miasta Szczecin;

2) od wschodu - granicą administracyjną miasta Szczecin, zachodnią częścią Ińskiego Nurtu, zachodnim brzegiem Nurtu Skolwińskiego;

3) od południa - południową granicą Basenu Papierni;

4) od zachodu - ulicą Stołczyńską.

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

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi, usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami, funkcja produkcyjno – składowa, z dopuszczeniem produkcji energii, funkcja przeładunkowa z dostępem do akwenów, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków, infrastruktura techniczna, zieleń naturalna oraz wody powierzchniowe morskich wód wewnętrznych i wody powierzchniowe śródlądowe.

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

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

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

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

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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

1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;

2) S - litera oznaczająca osiedle Skolwin;

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

4) symbol terenu oznaczający:

a) MW,U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

b) MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

c) U - usługi;

d) US - usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej;

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

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

g) ZN - zieleń naturalna;

h) ZR - użytki rolne - uprawy łąkarskie;

i) E - elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;

j) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;

k) KN - oczyszczalnia ścieków;

l) WZ - ujęcie wody;

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

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

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

p) KDW - droga wewnętrzna;

r) KKS - tereny komunikacji szynowej;

s) WM - morskie wody wewnętrzne;

t) WS - obszar wód powierzchniowych śródlądowych;

5) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu oznaczeniem literowym i liniami rozgraniczającymi:

KDW - droga wewnętrzna;

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

1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;

2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego;

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

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

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

1) przeznaczenie terenu;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

4) ochrona środowiska i przyrody;

5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) komunikacja;

7) infrastruktura techniczna.

5. Na rysunku planu ustaleniem są:

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

2) oznaczenia terenów elementarnych i wydzieleń wewnętrznych;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice obszaru objętego „Systemem Zieleni Miejskiej”;

6) obszar planowanego Użytku Ekologicznego „Wyspy Odrzańskie”, wg Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego „Babińskie Zbocza I”;

7) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

9) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;

10) granice strefy K ochrony krajobrazu przemysłowego;

11) obiekt w gminnej ewidencji zabytków/ numer adresowy - zabytek chroniony planem;

12) obiekt kwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków - zabytek chroniony planem;

13) tereny komunikacji drogowej i urządzeń komunikacyjnych;

14) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;

15) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynieryjnych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej średniego napięcia SN, niskiego napięcia nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

16) orientacyjne lokalizacje projektowanych: przepompowni ścieków sanitarnych, studni awaryjnych.

6. W obszarze planu, część terenu o powierzchni 97,29 ha (z wodami powierzchniowymi) położona jest w granicach portu morskiego, oznaczonego na rysunku planu, granice są aktualne na dzień uchwalenia planu, przebieg granic regulują przepisy odrębne.

7. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 83,95 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu. Sposób zagospodarowania morskich wód wewnętrznych określa się na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

lp.	hasło	definicja
1)	**bogaty program zieleni**	zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
2)	**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°;
3)	**dostęp ogólny**	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
4)	**dostęp publiczny**	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi, tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
5)	**nabrzeże naturalne**	forma nabrzeża, także jego umocnienia, umożliwiająca wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; w szczególnych przypadkach długość nabrzeża naturalnego określa się w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
6)	**inżynieryjne urządzenia sieciowe**	urządzenia techniczne współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu, w szczególności: stacje transformatorowe SN/nn, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2–go stopnia, tłocznie gazu, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci

		ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
7)	**mieszkanie funkcyjne**	pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla osób związanych z prawidłowym funkcjonowaniem terenu lub obiektu, zlokalizowane na terenie lub w obiekcie niemieszkalnym; mieszkanie funkcyjne nie jest elementem funkcji chronionych, do których zaliczane jest mieszkalnictwo;
8)	**niepożądane gatunki roślin**	a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zieleni; zwarte drzewostany tych gatunków należy przebudowywać; do gatunków niepożądanych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna, klon jesionolistny, robinia akacjowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane; do gatunków niepożądanych należą: barszcz montegazzego i sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
9)	**nieprzekraczalna linia zabudowy**	linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; żadna naziemna część budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
10)	**obowiązująca linia zabudowy**	linia wyznaczająca położenie 60 % długości lica głównej bryły budynku;
11)	**obszar (strefa) ruchu uspokojonego**	obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
12)	**powierzchnia zabudowy**	obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: a) obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo b) obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku, powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
13)	**reklama wbudowana**	miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym, stanowiąca wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, jeżeli stanowi element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m^2;
14)	**reklama wolno stojąca**	samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze

		informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
15)	**rewitalizacja**	wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
16)	**sezonowe usługi**	forma zagospodarowania tymczasowego, dostosowana do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
17)	**słup ogłoszeniowy tradycyjny**	nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka, itp.;
18)	**strefa ruchu uspokojonego**	obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczania i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
19)	**studnia awaryjna**	studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
20)	**System Zieleni Miejskiej**	ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: odpowiednio duży udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
21)	**ścieżka rowerowa**	wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
22)	**trasa rowerowa**	spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
23)	**wartościowy drzewostan**	pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech: a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane), b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe, c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: - powyżej 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, wierzba, - powyżej 100 cm: brzoza, choina, daglezja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk, - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik; d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem

		gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych.” Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
24)	**zieleń izolacyjna**	pas zwartej zieleni wysokiej i niskiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielającej funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
25)	**zieleń naturalna**	istniejąca zieleń wysoka i niska utrzymywana w stanie aktualnie istniejącym, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
26)	**zieleń urządzona**	zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki), stanowiących skomponowaną całość przestrzenną.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. **Przeznaczenie terenu:**

1) przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcje: portowa, przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem produkcji energii, działalność stoczniowa, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zieleń naturalna oraz wody powierzchniowe;

2) cały obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja publiczna jak i prywatna, są m. in.: budowa układu komunikacyjnego, budowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa lub modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających, tereny zieleni urządzonej;

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

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

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

1) Parametry określone w planie, jako:

a) wysokość zabudowy, mierzy się od naturalnej warstwicy 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, dojść i dojazdów, naturalną warstwicę stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 0,5 m;

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

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

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

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

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

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

5) 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 ograniczeńdla ruchu kołowego, pieszego, komunikacji szynowej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

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

7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków mieszkalnych, biurowych i usług publicznych - od strony ulic i placów; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych;

8) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 9;

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

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

11) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów - do 1,3 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych,

daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody:**

1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, teren położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH320018, w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry"

PLB320003 oraz „Puszcza Goleniowska” PLB320012; przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;

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

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

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

   c) zakaz kanalizacji otwartych, naturalnych cieków wodnych,

   d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynieryjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk przeładunkowych;

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

3) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona w planowanym użytku ekologicznym „Wyspy Odrzańskie” (wg Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego „Babińskie Zbocza I”); na obszarze obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego; wymogi ochrony ww. obszaru wynikające ze stwierdzonych wartości przyrodniczych są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu;

4) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);

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

6) część obszaru planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują przepisy odrębne.

   Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, zabronione jest:

   a) wprowadzanie ścieków do wód i ziemi,

   b) rolnicze wykorzystanie ścieków,

   c) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,

   d) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,

   e) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów oraz ich transportu,

   f) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,

   g) lokalizowanie ferm chowu lub hodowli zwierząt,

   h) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,

   i) ogranicza się możliwość tworzenia nowych ujęć wód podziemnych, do ujęć o wydajności do 10 m^3 /h;

7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków

niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;

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

9) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki drzew i krzewów związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych;

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

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

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

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

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

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

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

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

14) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

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

b) granice strefy K ochrony krajobrazu przemysłowego, oznaczone na rysunku planu,

c) strefą E ochrony ekspozycji obejmuje się cały obszar planu;

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

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

Ochronie podlegają:

a) dalekie widoki rozlewiska Odry przez sylwetę planowanej zabudowy,

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

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

3) ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, objętych ewidencją konserwatorską, w tym obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu;

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

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

6. **Komunikacja:**

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

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice zbiorcze oznaczone w planie: P.S.9033.KD.Z i P.S.9034.KD.Z;

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

Tabela 1

Lp.	**Obiekt lub teren**	**Jednostka obliczeniowa**	**Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych**
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	3
4.	Hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
5.	Motele	1 pokój	1
6.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
7.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2 000 m^2	100 m^2 pow. sprzedaż.	2,5
8.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m^2 pow. ekspozycyjno-handl.	2
9.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	100 miejsc konsump.	30
10.	Biura, urzędy, banki	100 m^2 pow. użytk.*	2
11.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytk.*	1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	2,5
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
15.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
16.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	5
17.	Zakłady przemysłowe i rzemiosło produkcyjne	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
18.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych na	1

		najliczniejszej zmianie	
19.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
20.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
21.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
22.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m^2 pow. hali/terenu	1
23.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	1
24.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
25.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
26.	Przystanie jachtowe	1 stanowisko dla jednostki	1
27.	Małe przystanie pasażerskie	50 pasażerów jednocześnie	10
28.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1
29.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1

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

Tabela 2

Lp.	**Obiekt lub teren**	**Jednostka obliczeniowa**	**Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów**
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie ustala się	
2.	Hotele, pensjonaty, motele	10 łóżek	2,5
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	2,5
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2 000 m^2	nie ustala się	
5.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m^2 pow. ekspozycyjno-handl.	2
6.	Restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne	nie ustala się	
7.	Biura, urzędy, banki	100 m^2 pow. użytk.*	1,5
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie ustala się	
9.	Domy parafialne, domy kultury	100 m^2 pow. użytk.*	0,5
10.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 odwiedzających jednocześnie	5
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	2
12.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	2

13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,5
14.	Zakłady przemysłowe i rzemiosło produkcyjne	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1
15.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,2
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie ustala się	
17.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	nie ustala się	
18.	Myjnie samochodowe	nie ustala się	
19.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m^2 pow. hali/terenu	1
20.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
21.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	1
22.	Sale konferencyjne	nie ustala się	
23.	Przystanie jachtowe	nie ustala się	
24.	Małe przystanie pasażerskie	50 pasażerów jednocześnie	10
25.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	0,5
26.	Ogrody działkowe	3 ogrody	0,5

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

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

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

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

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

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

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

7. **Infrastruktura techniczna:**

1) linie rozgraniczające: ulic, ciągów pieszych, pieszo jezdnych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 18;

2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 18;

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

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

5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci i magistrali wodociągowych w ulicach: Stołczyńskiej, Wodnej, Skwarnej oraz terenach elementarnych: P.S.9033.KD.Z, P.S.9034.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9036.KD.L, P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D, P.S.9043.KD.D, P.S.9046.KD.D, P.S.9047.KDW oraz P.S.9048.KDW;

6) system wodociągowy należy realizować:

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

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

7) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Stołczyńskiej, Wodnej, Skwarnej, oraz terenach elementarnych: P.S.9033.KD.Z, P.S.9034.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D, P.S.9043.KD.D, P.S.9046.KD.D, P.S.9047.KDW i P.S.9048.KDW do oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;

8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych, w przypadku braku warunków przyłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków; ustalenie nie dotyczy terenu PS.9006.USw;

9) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, ze zrzutem po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, do rzeki Odry. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m^2, obowiązuje retencja wód opadowych z wykorzystaniem do celów gospodarczych z opóźnionym zrzutem do kanalizacji deszczowej;

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

11) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci cieplnej zasilanej z terenu P.S.9023.PUw lub lokalnych źródeł ciepła;

12) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, biomasę, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki

ochrony środowiska, lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;

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

14) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn;

15) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN z dopuszczeniem zmiany lokalizacji; dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych stacji o napięciu NWN/WN/SN lub WN/SN zasilanych liniami kablowymi lub napowietrznymi;

16) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się zmianę trasy linii napowietrznych i skablowanie w granicach planu;

17) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;

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

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

20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;

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

22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć cieplna 2x40mm;

23) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne, z zastrzeżeniem pkt. 16, należy prowadzić jako podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy wymienionych w ustaleniach szczegółowych linii WN i NWN;

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

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

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

27) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynieryjnych, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni

wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną;

28) część obszaru planu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”; na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych; rygory dla terenu ochrony pośredniej określono w § 6 ust. 4 pkt 6.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.S.9001.WZ,ZR, powierzchnia - 78,90 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) ujęcie wody;

2) użytki rolne - uprawy łąkarskie;

3) wydzielenie wewnętrzne KDW – drogi wewnętrzne o dostępie ogólnym.

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

1) zakaz zabudowy terenu z zastrzeżeniem pkt 2;

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

3) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

4) utrzymanie i rozbudowa istniejących wałów przeciwpowodziowych;

5) obowiązuje utrzymanie systemu rowów i kanałów melioracyjnych;

6) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;

7) obowiązuje nabrzeże naturalne;

8) dopuszcza się umacnianie brzegu związane z lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;

9) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych, nie dotyczy wykonywania zabezpieczeń przeciwpowodziowych;

10) drogi wewnętrzne KDW o nawierzchni nieutwardzonej;

11) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Granice scalania i podziału zgodnie z §6 ust 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu;

3) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, oznaczonym na rysunku planu;

4) obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.S.9033.KD.Z i/lub P.S.9039.KD.D oraz z dróg wewnętrznych KDW określonych na rysunku planu;

2) przekrój drogi wewnętrznej KDW: ciąg pieszo jezdny, minimum jeden pas ruchu;

3) dostęp do terenu także drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące kolektory deszczowe z urządzeniami podczyszczającymi wraz z pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu; dostęp do kolektorów i urządzeń podczyszczających poprzez teren P.S.9001.WZ,ZR;

2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

5) istniejące wały przeciwpowodziowe z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, dopuszcza się budowę wału dla zachodniej części polderu;

6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 8. Teren elementarny P.S.9002.ZN Skolwiński Ostrów, powierzchnia - 108,18 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna.

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

1) zakaz zabudowy terenu z zastrzeżeniem pkt 2;

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

3) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

4) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych;

5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;

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

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

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

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

Granice scalania i podziału: nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
2) planowany użytek ekologiczny „Wyspy Odrzańskie”, oznaczony na rysunku planu;
3) specjalny obszar ochrony siedlisk „NATURA 2000”, oznaczony na rysunku planu;
4) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;
5) zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych;
6) teren w granicach portu morskiego;
7) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu;
8) obowiązuje utrzymanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp do terenu drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

§ 9. Teren elementarny P.S.9003.ZN Rybi Ostrów, powierzchnia - 0,16 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna.

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

1) zakaz zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych;
3) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
4) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;
5) obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień toru wodnego;
6) dopuszcza się umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;
7) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

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

Granice scalania i podziału: nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
2) specjalny obszar ochrony siedlisk „NATURA 2000”, oznaczony na rysunku planu;
3) teren w granicach portu morskiego;
4) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu;
5) zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dostęp do terenu drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

§ 10. Teren elementarny P.S.9004.ZN, powierzchnia - 25,40 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zieleń naturalna;
2) dopuszcza się użytkowanie rolne - uprawy łąkarskie.

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

1) zakaz zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie budowli i urządzeń nawigacyjnych;
3) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
4) obowiązuje utrzymanie kanałów otwartych;
5) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;
6) wzdłuż rzeki Cieśnica zakaz zmiany linii brzegowej - dopuszcza się nabrzeże utwardzone do 200 m długości łącznie; obowiązuje nabrzeże naturalne z wyłączeniem niezbędnych umocnień toru wodnego;
7) dopuszcza się umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;
8) zakaz uzdatniania terenu i składowania na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych.

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

Granice scalania i podziału: nie dotyczy.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) teren w granicach portu morskiego;

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

5) zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia stosunków gruntowo – wodnych;

6) obowiązuje utrzymanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe" (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.S.9035.KD.L i/lub P.S.9043.KD.D;

2) dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej P.S.9044.KDW;

3) dostęp do terenu także drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zakaz lokalizacji budowli i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;

2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

3) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 11. Teren elementarny P.S.9005.USw, powierzchnia - 3,29 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi: sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, pobyt kwalifikowany (klubowy), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, usługi handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, konferencyjna, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, itp.; dopuszcza się mieszkania funkcyjne;

3) nabrzeże sportowo – turystyczne o dostępie ogólnym dla jednostek pływających;

4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających z możliwością obsługi pojazdów;

5) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

4) wysokość zabudowy do 8,0 m n.p.t.;

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 40° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) obowiązuje realizacja zespołu sanitarnego z dostępem publicznym;

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

9) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża – typ nabrzeża dowolny;

10) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację budowli i wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego;

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

12) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody, itp.;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej;

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

4) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9043.KD.D;

2) dostęp do terenu także drogą wodną;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.S.9043.KD.D;

2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

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

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

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

6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN.

§ 12. Teren elementarny P.S.9006.USw, powierzchnia - 2,24 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi: sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;

2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, pobyt kwalifikowany (klubowy), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, usługi handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, konferencyjna, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, itp.; dopuszcza się mieszkania funkcyjne;

3) nabrzeże sportowo – turystyczne o dostępie ogólnym dla jednostek pływających;

4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających z możliwością obsługi pojazdów;

5) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

4) wysokość nowej zabudowy do 8,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) obowiązuje realizacja zespołu sanitarnego z dostępem publicznym;

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

9) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;

10) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego;

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

12) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody, itp.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

4) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu;

5) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9039.KD.D i/lub P.S.9040.KD.D;

2) dostęp do terenu także drogą wodną;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D;

2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

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

§ 13. Teren elementarny P.S.9007.USw,U, powierzchnia - 2,92 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych;

2) dopuszcza się usługi: produkcyjne i rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi, eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, usługi logistyczne, dystrybucyjne, składowanie;

3) nabrzeże sportowo – turystyczne, techniczne o dostępie ogólnym dla jednostek pływających.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

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

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 35° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;

8) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego, technicznego;

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

10) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody, itp;

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

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

Stosuje się ustalenia § ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9040.KD.D;

2) dopuszcza się najwyżej dwa zjazdy na teren z ulicy o symbolu P.S.9033.KD.Z;

3) dostęp do terenu także drogą wodną;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z i P.S.9040.KD.D;

2) projektowana studnia awaryjna;

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

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

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych poprzez kanalizację deszczową do rzeki Odry.

§ 14. Teren elementarny P.S.9008.U, powierzchnia - 1,38 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

4) wysokość zabudowy do 10 m n.p.t.;

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 35° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) dopuszcza się niwelację terenu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9039.KD.D i/lub P.S.9040.KD.D;

2) dopuszcza się najwyżej dwa zjazdy na teren z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9033.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D;

2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

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

§ 15. Teren elementarny P.S.9009.U, powierzchnia - 1,38 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

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

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 35° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) zabudowa wolno stojąca;

7) dopuszcza się niwelację terenu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy P.S.9040.KD.D;

2) dopuszcza się najwyżej jeden zjazd na teren z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9033.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9040.KD.D;

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

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

§ 16. Teren elementarny P.S.9010.MN,U, powierzchnia - 0,08 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszcza się usługi.

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

1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 0,9;

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

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9033.KD.Z;

2) zjazd z ulicy zbiorczej wspólny dla obu działek 46 i 47 z obrębu 3050 (oznaczonych na rysunku planu);

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.S.9033.KD.Z.

§ 17. Teren elementarny P.S.9011.MW,U, powierzchnia - 1,17 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się usługi.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 0,9;

4) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 162 obowiązuje:

   a) zachowanie bryły budynku, gabarytu i kształtu dachu z głębokim okapem,

   b) zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślemieniem,

   c) utrzymanie blend, kompozycji tynkowej elewacji z ceglanym cokołem, przywrócenie detalu wystroju elewacji: gzymsów, opasek, płycin, lizen, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. e,

   d) zachowanie drzwi wejściowych z półkolistym nadświetlem, o drobnym podziale stolarki,

   e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 166 obowiązuje:

   a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem wejściowym na ścianie szczytowej, z zastrzeżeniem pkt 8 lit f,

   b) zachowanie gabarytu i kształtu dachu z wydatnym okapem, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

c) zachowanie liczby, formy i wielkości wystawek, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

d) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym,

e) utrzymanie kompozycji tynkowej elewacji z ceglanym wykończeniem, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. g,

f) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,

g) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;

9) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 170 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, gabarytu i formy dachu, zachowanie pokrycia dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi, z zastrzeżeniem pkt 9 lit g,

b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślemieniem,

c) utrzymanie okulusa w szczycie ryzalitu,

d) utrzymanie schodów zewnętrznych wejścia głównego na osi,

e) utrzymanie elewacji z cegły licowej z tynkowym wykończeniem, utrzymanie detalu wystroju elewacji: tynkowych opasek w elewacji frontowej oraz ceglanych w elewacjach szczytowych, naczółek nadokiennych, gzymsów, płycin podokiennych, ceglanej dekoracji wykończenia szczytu elewacji frontowej, drewnianego dekoracyjnego okapu oraz wsporników dachowych,

f) przywrócenie formy opaski drzwi wejściowych i gzymsu naddrzwiowego na wzór opasek i gzymsów okiennych kondygnacji przyziemia,

g) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,

h) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 172 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 10 lit d,

b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślemieniem, zachowanie okienek w ściance kolankowej,

c) utrzymanie elewacji z cegły licowej z tynkowymi, pionowymi pasami okiennymi, utrzymanie detalu wystroju elewacji: ceglanego gzymsu koronującego oraz gzymsów nadokiennych pierwszej kondygnacji, opasek, płycin, wsporników, przywrócenie dekoracji sztukatorskiej w pasach okiennych,

d) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

11) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 176 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu, z zastrzeżeniem pkt 11 lit d,

b) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych

i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym ze słupkiem i ślemieniem, zachowanie okienek w ściance kolankowej,

c) utrzymanie elewacji z cegły licowej, utrzymanie detalu wystroju elewacji: gzymsu koronującego z ozdobnymi wspornikami, opasek, dekoracyjnych pasów międzykondygnacyjnych,

d) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

12) dla budynku zabytkowego przy ul. Wodnej 5 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem w kondygnacji przyziemia elewacji frontowej oraz dwukondygnacyjnym bocznym ryzalitem,

b) zachowanie gabarytu i formy dachu mansardowego z widoczną, drewnianą więźbą, zachowanie liczby, formy i wielkości wystawek dachowych, zachowanie pokrycia dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

c) utrzymanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie sześciopolowego podziału stolarki okiennej ze ślemieniem w pierwszej kondygnacji elewacji frontowej,

d) utrzymanie cokołu z cegły licowej oraz ceglanego wykończenia elewacji bocznego ryzalitu, z zastrzeżeniem pkt 12 lit e,

e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji;

13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Stołczyńskiej nr: 162, 166, 170, 172, 176 i ul. Wodnej 5, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9038.KD.L i/lub P.S.9041.KD.D;

2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9038.KD.L, P.S.9041.KD.D;

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

§ 18. Teren elementarny P.S.9012.MW,U, powierzchnia - 0,51 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się usługi.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 45 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,45 – 1,35;

4) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

7) wzdłuż ulicy P.S.9033.KD.Z obowiązuje uzupełnienie zieleni wysokiej;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 160 obowiązuje:

   a) zachowanie bryły budynku z ryzalitem na osi elewacji frontowej oraz przedsionkiem na ścianie szczytowej, zakaz dobudowy,

   b) zachowanie gabarytów naczółkowych dachów z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

   c) utrzymanie liczby, wykroju, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze słupkami i ślemieniem,

   d) zachowanie wejścia głównego z przedsionkiem na ścianie szczytowej, utrzymanie drzwi wejściowych z półkolistym nadświetlem,

   e) utrzymanie elewacji tynkowej z ceglanym wykończeniem, zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

9) dla budynków zabytkowych przy ul. Wodnej nr: 4, 6, 8 obowiązuje:

a) zachowanie brył budynków, zachowanie gabarytów i formy dachów dwuspadowych z wystawką na osi, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

b) zachowanie liczby, wykroju, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, utrzymanie stolarki okiennej klatki schodowej budynku przy ul. Wodnej 4,

c) utrzymanie kompozycji elewacji z cegły licowej z cokołem i lizenami, utrzymanie i przywrócenie detalu wystroju elewacji: opasek, lizen, naczółek naddrzwiowych, zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Skwarnej nr: 3, 5 obowiązuje:

a) zachowanie brył budynków, zachowanie zasadniczych gabarytów i formy dachów,

b) zachowanie liczby, wykroju, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym, czterodzielnym, ze słupkiem i ślemieniem,

c) zachowanie nadświetla drzwi wejścia głównego z nadprożem o łuku odcinkowym,

d) utrzymanie i przywrócenie detalu wystroju elewacji: gzymsu koronującego, wsporników, opasek, płycin, z zastrzeżeniem pkt 10 lit e,

e) dopuszcza się ocieplenie elewacji od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia detalu wystroju elewacji.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki ul. Skwarnej 3, 5, Stołczyńskiej 160 i ul. Wodnej 4, 6, 8, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9041.KD.D i/lub P.S.9042.KD.D;

2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9038.KD.L, P.S.9041.KD.D, P.S.9042.KD.D;
2) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 19. Teren elementarny P.S.9013.U, powierzchnia - 0,60 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi.

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

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,9;
4) wysokość zabudowy do 15,0 m n.p.t.;
5) dachy o parametrach dowolnych;
6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;
7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;
3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew i krzewów pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9042.KD.D;
2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9042.KD.D;

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

§ 20. Teren elementarny P.S.9014.U, powierzchnia - 1,73 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

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

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 35° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

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

8) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m.;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu P.S.9035.KD.L;

2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9035.KD.L;

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

§ 21. Teren elementarny P.S.9015.U, powierzchnia - 1,19 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

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

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

5) dachy przestrzenne, nachylenie połaci powyżej 35° – nie dotyczy budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane.

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

8) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m.;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9035.KD.L i/lub P.S.9043.KD.D;

2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

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

4) dostęp do terenu drogą wodną.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9043.KD.D;

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

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

§ 22. Teren elementarny P.S.9016.MW,U, powierzchnia - 1,24 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się usługi.

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

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

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

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1,2;

4) wysokość nowej zabudowy do 16,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 134 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku, zachowanie gabarytów i formy dachu z wystawką na osi - z zastrzeżeniem pkt 7 lit. d, utrzymanie widocznej drewnianej więźby dachowej,

b) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

c) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej,

d) dopuszcza się rozbudowę od strony ogrodowej, z wycofaniem elewacji dobudowanej od lica elewacji szczytowej;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 136 obowiązuje:

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

b) utrzymanie liczby, gabarytu i rozmieszczenia wystawek, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi w elewacji tylnej,

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

d) utrzymanie elewacji z cegły licowej, utrzymanie i przywrócenie detalu architektonicznego: gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego opasek okiennych, narożnych pilastrów,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

9) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 150 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku, zachowanie gabarytów i formy dachu, utrzymanie gabarytu i formy wystawki na osi,

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie okien w ściance kolankowej, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale czterodzielnym, ze ślemieniem i słupkiem, utrzymanie drzwi wejścia głównego z półkolistym nadświetlem,

c) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu;

10) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 152 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów bryły budynku, zachowanie gabarytów i formy dachu,

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

c) utrzymanie drzwi wejścia głównego z półkolistym nadświetlem,

d) utrzymanie gzymsu koronującego z ozdobnymi wspornikami,

e) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu;

11) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 154 obowiązuje:

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

b) utrzymanie liczby, gabarytu i rozmieszczenia wystawek w elewacji frontowej, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi,

c) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie okulusa w ścianie szczytowej wystawki na osi, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej w pierwszej kondygnacji, dopuszcza się bezpodziałową stolarkę okienną w lokalach użytkowych w parterze - zakaz wypełniania stolarki lokali użytkowych materiałem nieprzeziernym,

d) utrzymanie drzwi wejścia głównego z półkolistym nadświetlem,

e) likwidacja zadaszenia nad otworem drzwiowym lokalu użytkowego,

f) utrzymanie i odtworzenie detalu wystroju elewacji frontowej: gzymsu koronującego, wsporników, opasek okiennych i drzwiowych, boniowanych narożników,

g) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu;

12) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 156 obowiązuje:

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

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna o podziale symetrycznym; dopuszcza się bezpodziałową stolarkę okienną w lokalach użytkowych w parterze - zakaz wypełniania stolarki lokali użytkowych materiałem nieprzeziernym,

c) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Stołczyńskiej nr: 134, 136, 150, 152, 154, 156, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9036.KD.L i/lub P.S.9037.KD.L;

2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9034.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9034.KD.Z, P.S.9036.KD.L, P.S.9037.KD.L;

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

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

§ 23. Teren elementarny P.S.9017.MW,U, powierzchnia - 0,91 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę jednorodzinną;

3) dopuszcza się usługi.

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

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

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

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 – 1,2;

4) wysokość nowej zabudowy do 16,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

7) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 122 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, utrzymanie kompozycji budynku z otwartym, przedsionkowym ryzalitem na ścianie bocznej oraz ryzalitami na ścianie frontowej,

b) zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

c) zachowanie rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym,

d) zachowanie kompozycji osi wejściowej w elewacji frontowej – drzwi flankowanych okulusami, stolarki drzwiowej frontowej z nadświetlem, schodów zewnętrznych z balustradą,

e) utrzymanie i przywrócenie wykończenia tynkarskiego: cokołu, opasek otworów okiennych i drzwiowego w osi wejścia frontowego, uskoku płaszczyzny elewacji kondygnacji piętra;

8) dla budynku zabytkowego przy ul. Stołczyńskiej 124 obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu,

b) zachowanie liczby, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czterodzielnym, dopuszcza się bezpodziałową stolarkę okienną w lokalach użytkowych w parterze,

c) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu;

9) dla budynków zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej nr: 126, 128, obowiązuje:

a) zachowanie brył budynków, zachowanie gabarytów i form dachów, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) zachowanie kształtu, wielkości i formy wystawek,

c) zachowanie liczby, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie jednolitej stolarki okiennej z podziałem symetrycznym, czterodzielnym,

d) zakaz stosowania etapowych remontów elewacji, na fragmentach stanowiących odrębne własności lub użytkowników – zmiana kolorystyki budynku przeprowadzona dla całego obiektu;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 950 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;
3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew i krzewów pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;
2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Stołczyńskiej nr: 122, 124, 126, 128, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9036.KD.L i/lub P.S.9037.KD.L;
2) zakaz bezpośredniej obsługi z ulicy zbiorczej P.S.9034.KD.Z;
3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9034.KD.Z, P.S.9036.KD.L, P.S.9037.KD.L;
2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
3) istniejący rów melioracyjny do skanalizowania;
4) projektowana studnia awaryjna;
5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN.

§ 24. Teren elementarny P.S.9018.MW,U, powierzchnia - 0,88 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) dopuszcza się usługi.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,35 – 1,05;
4) wysokość nowej zabudowy do 12,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

1) stosuje się ustalenia § 6 ust. 3;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1800 m^2.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9035.KD.L;

2) dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej P.S.9044.KDW;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9035.KD.L, P.S.9044.KDW;

2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

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

§ 25. Teren elementarny P.S.9019.U, powierzchnia - 0,50 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,05;

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

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dla zabytku przy ul. Stołczyńskiej 104 oraz zabytku chronionego planem przy ul. Stołczyńskiej 106 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytów brył budynków, zachowanie gabarytu i formy dachu, przywrócenie pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,

c) utrzymanie kompozycji i wykończenia elewacji z cegły licowej,

d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Stołczyńskiej 104, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytek chroniony planem przy ul. Stołczyńskiej 106, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9035.KD.L;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.S.9035.KD.L;

2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna niskiego napięcia nn oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

§ 26. Teren elementarny P.S.9020.US, powierzchnia - 3,35 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą funkcji podstawowej: obsługa administracyjna, zespół klubowo – wypoczynkowy, usługi hotelarskie, gastronomii, handlu, wypożyczalnia sprzętu sportowego.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w granicach działki budowlanej: 20%;

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

4) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.t., nie ogranicza się wysokości obiektów sportowych;

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie: P.S.9035.KD.L i/lub drogi wewnętrznej o symbolu P.S.9044.KDW;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9035.KD.L, P.S.9044.KDW;

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

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

§ 27. Teren elementarny P.S.9021.KN, powierzchnia - 1,48 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Oczyszczalnia ścieków z funkcjami towarzyszącymi.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 90%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;

4) wysokość i forma zabudowy zgodnie z wymogami technologicznymi.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie istniejącego drzewostanu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z drogi wewnętrznej o symbolu P.S.9045.KDW;

2) nie obowiązują wymagania dotyczące liczby miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 6.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.S.9045.KDW;

2) istniejąca oczyszczalnia ścieków przemysłowych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu z możliwością dostosowania przebudowy oczyszczalni dla odprowadzenia ścieków komunalnych;

3) istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

4) istniejąca stacja transformatorowa SN/nn zasilana linią kablową średniego napięcia SN - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji;

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

§ 28. Teren elementarny P.S.9022.PUw, powierzchnia - 35,46 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) 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. **Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.**

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

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

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) wzdłuż rzeki Odry Zachodniej dopuszcza się zmiany linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem – typ nabrzeża wg potrzeb technologicznych;

7) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację wyposażenia oraz budowli i urządzeń inżynieryjnych;

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

9) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m.;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) teren w granicach portu morskiego;

3) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13;

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9046.KD.D i/lub dróg wewnętrznych o symbolach: P.S.9045.KDW i/lub P.S.9044.KDW;

2) dostęp do terenu także drogą wodną;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9035.KD.L, P.S.9044.KDW, P.S.9045.KDW i P.S.9046.KD.D;

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

3) odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach ropopochodnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową do rzeki Odry;

4) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna niskiego napięcia nn, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

6) 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;

7) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

8) utrzymanie istniejącego kanału z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

9) projektowane stacje transformatorowe SN/nn zasilane linią kablową średniego napięcia SN;

10) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych; dopuszcza się budowę podczyszczalni wód opadowych;

11) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;

12) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 29. Teren elementarny P.S.9023.PUw, powierzchnia - 76,96 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem produkcji energii, z funkcjami towarzyszącymi, z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem działalności stoczniowej i usług towarzyszących funkcji podstawowej;

2) nabrzeże przeładunkowo – składowe, technologiczne.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w granicach działki budowlanej: 85%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy, w granicach działki budowlanej: 0,1 – 2,4;

4) wysokość zabudowy, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dla zespołu fabryki papieru i obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

   a) utrzymanie układu przestrzennego dróg z nawierzchnią brukową, dopuszcza się budowę nowych dróg bez ograniczenia typu nawierzchni,

   b) utrzymanie zasadniczych gabarytów obiektów, z dopuszczeniem nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem:

- zachowanie oryginalnych elewacji z cegły licowej, zaleca się przywrócenie oryginalnej kompozycji elewacji,
- dopuszcza się zmiany elewacji - nowo projektowane elementy nie mogą przekraczać 30% łącznej powierzchni elewacji pionowych budynku;
- dopuszcza się nadbudowę zabytków pod warunkiem odsunięcia nadbudowy od płaszczyzny elewacji oryginalnej o 1m w płaszczyźnie poziomej, w kierunku do wnętrza obiektu nadbudowywanego,
- zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji z cegły licowej,

7) dopuszcza się likwidację, rozbudowę, przebudowę i budowę w nowych lokalizacjach bocznic kolejowych;

8) dopuszcza się zmiany linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża, pod warunkiem nie pogarszania parametrów użytkowych drogi wodnej; typ nabrzeża wg potrzeb technologicznych;

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

10) dopuszcza się budowę budowli i urządzeń w strefie przybrzeżnej i na nabrzeżu niezbędnych dla funkcji przeładunkowo – składowej i produkcyjnej;

11) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, oznaczona na rysunku planu - do zachowania;

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

13) najniższa rzędna terenów zabudowy i komunikacji 1,85 m n.p.m.;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;

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

3) teren w granicach portu morskiego;

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13;

5) utrzymanie systemu rowów melioracyjnych, do czasu uzdatnienia terenu;

6) regulacja strumienia Żółwinka, z dopuszczeniem lokalnego skanalizowania wyłącznie w celu uzyskania połączeń komunikacyjnych.

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

1) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu przemysłowego;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki zespołu fabryki papieru przy ul. Stołczyńskiej, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9046.KD.D i/lub P.S.9047.KDW i/lub P.S.9048.KDW;

2) dostęp do terenu także drogą wodną;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

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

3) dopuszcza się odprowadzenie wód technologicznych do wód powierzchniowych strumienia Żółwinka po ich podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach;

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

5) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;

6) regulacja strumienia Żółwinka, z dopuszczeniem lokalnego skanalizowania wyłącznie w celu uzyskania połączeń komunikacyjnych, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

7) kanał deszczowy – strumień Żółwinka, wraz pasem technicznym oznaczonym na rysunku planu - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

9) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

10) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, zmiany trasy i likwidacji; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

11) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych stacji o napięciu NWN/WN/SN lub WN/SN;

12) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia SN, wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;

13) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN;

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

15) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych;

16) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia; dopuszcza się doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia z terenów wewnętrznych wód morskich, pod dnem rzeki Odry;

17) ciepłociąg napowietrzny wyłączony z eksploatacji – do likwidacji;

18) ujęcie wody podziemnej – istniejące studnie głębinowe na działce oznaczonej na rysunku planu nr 9/2 obr. 3052 - do likwidacji lub wykorzystania do celów technologicznych.

§ 30. Teren elementarny P.S.9024.MW,U, powierzchnia - 0,76 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 50 % na działkach 6/13 i 6/14 obr. 3052 (oznaczonych na rysunku planu),

b) 35 % na pozostałym terenie;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,35 – 1,5;

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

5) dachy nowej zabudowy o parametrach dowolnych;

6) dla zabytku portierni zespołu fabryki papieru przy ul. Stołczyńskiej obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, utrzymanie formy pojedynczej wystawki na osi frontu,

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych z symetrycznym sześciodzielnym podziałem stolarki,

c) utrzymanie kompozycji elewacji;

7) dla zabytku przy ul. Stołczyńskiej 100 obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu rozczłonkowanej bryły budynku, zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) zachowanie liczby, formy i rozmieszczenia wystawek dachowych,

c) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,

d) utrzymanie kompozycji i wykończenia elewacji z cegły licowej z detalem: cokół, lizeny, gzyms koronujący, gzymsy parapetowe, nadproża okienne,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

8) dla zabytku chronionego planem przy ul. Stołczyńskiej 100 a obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu bryły budynku, z ryglową werandą na ścianie bocznej, zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

b) zachowanie liczby, formy i rozmieszczenia wystawek dachowych, wykończenie wystawek deskowaniem w kolorze zbliżonym do koloru pokrycia dachu, zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien, ze słupkiem i ślemieniem, utrzymanie okna klatki schodowej, o drobnym podziale stolarki i półkolistym nadprożu,

c) zachowanie schodów zewnętrznych i zadaszonego wejścia głównego na osi elewacji frontowej,

d) utrzymanie elewacji z cegły licowej z detalem ceglanym: cokół, lizeny, gzyms koronujący, gzymsy parapetowe, nadproża okienne,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

9) dla zabytku chronionego planem przy ul. Stołczyńskiej 100 b obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu i kształtu bryły budynku z ryzalitem wejściowym na osi, zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zachowanie okien typu „wole oko”,

b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie okulusa na osi elewacji frontowej, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,

c) utrzymanie kompozycji i wykończenia elewacji z cegły licowej,

d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

10) dla zabytku chronionego planem przy ul. Stołczyńskiej 100 d obowiązuje:

a) zachowanie gabarytu bryły budynku,

b) zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zachowanie okien typu „wole oko”,

c) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie wertykalnego okna klatki schodowej o drobnym podziale stolarki, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale symetrycznym,

d) utrzymanie elewacji z cegły licowej, utrzymanie i odtworzenie detalu architektonicznego pilastrów, lizen, gzymsów,

e) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 370 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu przemysłowego;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek portierni głównej w zespole dawnej fabryki papieru, przy ul. Stołczyńskiej, zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem ZR;

4) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytek przy ul. Stołczyńskiej 100 w zespole dawnej fabryki papieru, ujęty w ewidencji konserwatorskiej oraz zabytki chronione planem przy ul. Stołczyńskiej 100a, 100b oraz 100d, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie: P.S.9046.KD.D, także poprzez teren P.S.9023.PUw i/lub z ulicy o symbolu w planie P.S.9047.KDW;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9035.KD.L, P.S.9046.KD.D i P.S.9047.KDW;

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

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

§ 31. Teren elementarny P.S.9025.U, powierzchnia - 0,31 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Usługi, z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

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

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,4;

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

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15 % powierzchni działki budowlanej;

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

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9034.KD.Z;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.S.9034.KD.Z;

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

§ 32. Teren elementarny P.S.9026.E, powierzchnia - 0,24 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;

2) dopuszcza się funkcję produkcyjno – składową, w tym produkcję energii z funkcjami towarzyszącymi.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100 %;

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

4) wysokość nowej zabudowy, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

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

1) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

2) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu przemysłowego.

5. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy P.S.9047.KDW;

2) dopuszcza się dojazd z ulicy P.S.9046.KD.D poprzez teren P.S.9023.PUw.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9047.KDW, P.S.9023.PUw;

2) istniejąca elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji lub przeniesienia stacji na teren elementarny P.S.9023.PUw;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, zmiany trasy i likwidacji; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

4) dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia SN, wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;

5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn zasilanych linią kablową średniego napięcia SN;

6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 33. Teren elementarny P.S.9027.MW,U, powierzchnia - 1,15 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;

2) usługi.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 0,9;

4) wysokość nowej zabudowy do 14,0 m n.p.t.;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) nowe urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane lub dobudowane;

7) dla budynków zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 60, 62 obowiązuje:

   a) zachowanie gabarytu brył budynków,

   b) zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zachowanie liczby, wielkości i formy wystawek dachowych,

   c) zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowych budynków z wejściem na osi i ryzalitami,

   d) utrzymanie dwukondygnacyjnych ryzalitów na ścianach szczytowych budynku przy ul. Stołczyńskiej 62,

   e) zachowanie ilości, rozmieszczenia, wykroju otworów okiennych, utrzymanie i odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien, utrzymanie drobnego podziału stolarki okien ryzalitów na ścianach szczytowych budynku przy ul. Stołczyńskiej 62,

   f) utrzymanie wykończenia elewacji z cegły licowej wraz z detalem,

g) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej -1 500 m^2.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż terenu P.S.9030.KKS.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki przy ul. Stołczyńskiej nr: 60, 62, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9034.KD.Z;

2) dopuszcza się najwyżej dwa - poza istniejącymi - zjazdy na teren z ulicy P.S.9034.KD.Z;

3) dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej P.S.9048.KDW;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9034.KD.Z i P.S.9048.KDW;

2) istniejące sieci: cieplna, elektroenergetyczna niskiego napięcia nn - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

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

4) ciepłociąg napowietrzny wyłączony z eksploatacji – do likwidacji;

5) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 34. Teren elementarny P.S.9028.U, powierzchnia - 0,46 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) usługi;

2) dopuszcza się ogrody rekreacyjne.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

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

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

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

5) dachy o parametrach dowolnych.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni terenu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9034.KD.Z;

2) dopuszcza się najwyżej dwa zjazdy z ulicy zbiorczej na teren ;

3) dojazd do działki nr 20 obr. 3053 (oznaczonej na rysunku planu) z drogi wewnętrznej P.S.9048.KDW;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9034.KD.Z i P.S.9048.KDW;

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

§ 35. Teren elementarny P.S.9029.ZN, powierzchnia - 5,61 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Zieleń naturalna.

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

1) zakaz zabudowy terenu;

2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

3) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;

4) obowiązuje nabrzeże naturalne kanału;

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

6) dopuszcza się umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 95 % powierzchni terenu elementarnego;

2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) obowiązuje utrzymanie i udrożnienie kanału „Basen Papierni”;

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu;

5) teren w granicach portu morskiego.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9047.KDW poprzez teren P.S.9023.PUw.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych;

2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji.

§ 36. Teren elementarny P.S.9030.KKS, powierzchnia - 5,92 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Komunikacja szynowa.

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

1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych zgodnie z wymogami technologicznymi;

2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją komunikacyjną.

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

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

4. **Komunikacja.**

1) linia dwutorowa, z możliwością rozbudowy i przebudowy.

2) ustala się utrzymanie przejazdów przez torowisko na przedłużeniu terenów oznaczonych w planie symbolami: P.S.9037.KD.L, P.S.9038.KD.L, P.S.9046.KD.D, P.S.9048.KDW;

3) dopuszcza się przeznaczenie części terenu na poszerzenie pasa drogowego ulicy P.S.9047.KDW.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejący kolektor deszczowy – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, kanalizacyjna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych -

z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

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

4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

5) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;

6) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;

7) dopuszcza się budowę sieci inżynieryjnych;

8) ciepłociąg napowietrzny wyłączony z eksploatacji – do likwidacji.

§ 37. Teren elementarny P.S.9031.KPS, powierzchnia - 0,0038 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia;

3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9033.KD.Z.

7. **I nfrastruktura techniczna.**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych;

§ 38. Teren elementarny P.S.9032.KPS, powierzchnia - 0,01 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych, podczyszczalnia wód opadowych.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9033.KD.Z.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) przepompownia ścieków sanitarnych;

2) podczyszczalnia wód opadowych.

§ 39. Teren elementarny P.S.9033.KD.Z ul. Stołczyńska, powierzchnia - 5,67 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica zbiorcza;

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

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

1) podwójny szpaler drzew w pasie rozdzielającym jezdnie lub pojedynczy szpaler drzew po obu stronach jezdni; obsadzenie nie dotyczy strefy wiaduktu, odcinków nad kanałem oraz odcinka ulicy ograniczonego skarpami;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

3) zakaz budowy ekranów akustycznych.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni;

3) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja .**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 33 m do 63 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;

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

4) skrzyżowanie z torami kolejowymi bezkolizyjne, w drugim poziomie;

5) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią, co najmniej po jednej stronie ulicy;

6) dopuszcza się włączenie poprzez przejazd przez tory kolejowe ulicy Stolarskiej leżącej poza obszarem planu.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

2) istniejąca magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;

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

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

5) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

6) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;

7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

8) istniejące rowy melioracyjne do skanalizowania;

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

10) dopuszcza się lokalizację istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych (w rejonie budynku przy ul. Stołczyńskiej 213) do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni w terenie P.S.9031.KPS.

§ 40. Teren elementarny P.S.9034.KD.Z ul. Stołczyńska, powierzchnia - 5,17 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica zbiorcza (część);

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

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

1) jednostronny podwójny szpaler drzew, z wyjątkiem odcinków zwężenia pasa drogowego i strefy wiaduktu nad koleją;

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;

3) zakaz budowy ekranów akustycznych.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;

3) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Stołczyńskiej 64, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej przed podjęciem prac rozbiórkowych.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,5 m do 62 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;

3) na odcinku zwężenia pasa drogowego dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, 4 pasy ruchu;

4) skrzyżowanie z torami kolejowymi bezkolizyjne, w drugim poziomie;

5) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, zlokalizowane poza jezdnią, co najmniej po jednej stronie ulicy.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

2) istniejąca magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;

3) istniejące kolektory deszczowe - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

4) istniejące podczyszczalnie wód opadowych:

a) w rejonie budynku przy ul. Stołczyńskiej 62 – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

b) w rejonie budynku przy ul. Stołczyńskiej 100 – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy w terenie P.S.9022.PUw (w przypadku kolizji z realizowanym układem drogowym);

5) istniejący strumień Żółwinka ujęty w kanał - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

6) istniejąca stacja transformatorowa SN/nn zasilana linią kablową średniego napięcia SN – do likwidacji i przeniesienia w teren P.S.9025.U lub poza granice planu, w przypadku realizacji projektowanej drogi;

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

8) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

9) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;

10) istniejące rowy melioracyjne do skanalizowania;

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

12) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych;

13) projektowana studnia awaryjna;

14) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;

15) ciepłociąg napowietrzny wyłączony z eksploatacji – do likwidacji.

§ 41. Teren elementarny P.S.9035.KD.L, powierzchnia - 1,71 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica lokalna;

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

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

1) obowiązuje obustronne obsadzenie drzewami;

2) najniższa rzędna terenów komunikacji 1,85 m n.p.m.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) dopuszcza się bogaty program zieleni;

3) obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej pomiędzy terenem P.S.9030.KKS a terenem P.S.9019.U z dopuszczeniem niezbędnej wycinki związanej z realizacją drogi;

4) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 16 m do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki od strony zabudowy.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

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

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

4) istniejące rowy melioracyjne do skanalizowania;

5) istniejący kanał do skanalizowania;

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

§ 42. Teren elementarny P.S.9036.KD.L, powierzchnia - 0,08 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica lokalna;

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

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

Jednostronne obsadzenie drzewami.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowane sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja deszczowa.

§ 43. Teren elementarny P.S.9037.KD.L ul. Stołczyńska, powierzchnia - 0,95 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica lokalna.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 13 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) ścieżka rowerowa zlokalizowane poza jezdnią;

4) skrzyżowanie z torami kolejowymi w jednym poziomie.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

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

3) istniejący strumień Żółwinka ujęty w kanał - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

4) projektowane sieci: wodociągowa, elektroenergetyczne i kanalizacja deszczowa.

§ 44. Teren elementarny P.S.9038.KD.L ul. Stołczyńska, powierzchnia - 0,46 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica lokalna.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 11,5 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) skrzyżowanie z torami kolejowymi w jednym poziomie.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

4) projektowane sieci elektroenergetyczne.

§ 45. Teren elementarny P.S.9039.KD.D, powierzchnia - 0,39 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica dojazdowa;

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni;

3) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”, oznaczoną na rysunku planu.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik od strony zabudowy.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji, skablowania oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;

2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

4) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

§ 46. Teren elementarny P.S.9040.KD.D, powierzchnia - 0,41 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica dojazdowa;

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

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

§ 47. Teren elementarny P.S.9041.KD.D ul. Wodna, powierzchnia - 0,11 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) dopuszcza się brak włączenia jezdni ulicy do jezdni ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

4) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;

5) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) istniejący kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

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

4) projektowana sieć elektroenergetyczna.

§ 48. Teren elementarny P.S.9042.KD.D ul. Skwarna, powierzchnia - 0,13 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu;

2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) dopuszcza się brak włączenia jezdni ulicy do jezdni ulicy zbiorczej P.S.9033.KD.Z;

4) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;

5) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

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

3) projektowane sieci elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna.

§ 49. Teren elementarny P.S.9043.KD.D, powierzchnia - 0,28 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) droga publiczna - ulica dojazdowa;

2) nabrzeże turystyczno – sportowe, ogólno dostępne;

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

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

1) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone;

2) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację budowli i wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego;

3) najniższa rzędna terenów komunikacji 1,85 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody, itp.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) dopuszcza się bogaty program zieleni;

3) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m, plac o wymiarach 15,3 × 41 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;

4) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa;

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

§ 50. Teren elementarny P.S.9044.KDW, powierzchnia - 0,30 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

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

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

3. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje utrzymanie zieleni wysokiej z dopuszczeniem niezbędnej wycinki związanej z realizacją drogi, ustalenie nie dotyczy rejonu włączenia drogi P.S.9044.KDW do drogi P.S.9035.KD.L.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 15,8 m do 18,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) dopuszcza się wykonanie ulicy w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejąca sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie kanału otwartego;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 51. Teren elementarny P.S.9045.KDW, powierzchnia - 0,22 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

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

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

3. **Ochrona środowiska i przyrody.**

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 15 m do 15,5 m, plac do zawracania o wymiarach około 18,5 × 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejąca sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych;

3) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;

4) dopuszcza się budowę kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN.

§ 52. Teren elementarny P.S.9046.KD.D, powierzchnia - 1,34 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Na odcinku łączącym ulicę P.S.9035.KD.L z drogą P.S.9045.KDW co najmniej jednostronne obsadzenie drzewami.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

1) dopuszcza się bogaty program zieleni;

2) teren w granicach portu morskiego.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 15 m do 20 m; w rejonie nabrzeża plac manewrowy o wymiarach około 30 x 70 m, zgodnie z rysunkiem planu;

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

7. **Infrastruktura techniczna.**

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

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

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

4) dopuszcza się budowę kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;

5) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 53. Teren elementarny P.S.9047.KDW, powierzchnia - 0,96 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

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

1) na odcinku od włączenia do ulicy P.S.9035.KD.L do południowej granicy działki 6/13 z obrębu 3052 (oznaczonej na rysunku planu) obowiązuje utrzymanie nawierzchni brukowej jezdni;

2) dopuszcza się przeznaczenie części terenu komunikacji szynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P.S.9030.KKS na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej P.S.9047.KDW.

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

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

5. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 12 m; plac do zawracania o wymiarach 15 × 15 m w sąsiedztwie budynku Stołczyńska 100, oraz plac do zawracania o wymiarach ok. 20 x 33 m na południowym końcu ulicy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;

3) połączenie drogi P.S.9047.KDW z drogą wewnętrzną P.S.9048.KDW poprzez przejazd przez tory kolejowe w terenie komunikacji szynowej P.S.9030.KKS;

4) w terenie ulicy tory bocznicy kolejowej do zachowania lub likwidacji.

6. **Infrastruktura techniczna.**

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

2) istniejący strumień Żółwinka, ujęty w kanał - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

3) istniejąca sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;

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

5) dopuszcza się budowę kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;

6) dopuszcza się przejście gazociągu wysokiego ciśnienia pomiędzy terenem P.S.9030.KKS a P.S.9023.PUw;

7) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych;

8) ciepłociąg napowietrzny wyłączony z eksploatacji – do likwidacji.

§ 54. Teren elementarny P.S.9048.KDW, powierzchnia - 0,03 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Droga wewnętrzna.

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

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

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

4. **Komunikacja.**

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,0 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) przekrój minimalny drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
3) droga w formie ciągu pieszo jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
4) połączenie drogi wewnętrznej P.S.9048.KDW z drogą wewnętrzną P.S.9047.KDW poprzez przejazd przez tory kolejowe w terenie P.S.9030.KKS.

5. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejące sieci elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci kablowych w terenie elementarnym;
2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

§ 55. Teren elementarny P.S.9049.WS rzeka Cieśnica z kanałami, powierzchnia - 13,64 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) dopuszcza się regulację, zmianę i umacnianie linii brzegowej;
2) nabrzeża terenów zieleni naturalnej w formie nabrzeży naturalnych;
3) dopuszcza sięumacnianie brzegu związane z lokalizacją obiektów i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;
4) dopuszcza się ustawianie, budowę, eksploatację i zasilanie obiektów i urządzeń nawigacyjnych;
5) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację pomostów oraz innych budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania terenów stycznych z akwenami.

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

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

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulic o symbolach w planie: P.S.9040.KD.D i/lub P.S.9043.KD.D;

2) dopuszcza się także dojazd poprzez tereny: P.S.9005.USw, P.S.9006.USw, P.S.9007.USw,U.

7. **Infrastruktura techniczna.**

1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany trasy w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania linii; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową;

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

3) na nabrzeżach terenów usługowych dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

§ 56. Teren elementarny P.S.9050.KPS, powierzchnia - 0,01 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9040.KD.D.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 57. Teren elementarny P.S.9051.KPS, powierzchnia - 0,01 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia;

3) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9043.KD.D.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

§ 58. Teren elementarny P.S.9052.USw, powierzchnia - 1,58 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

1) 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: handel, gastronomia, hotelarstwo, usługi: szkoleniowe, rzemieślnicze i inne związane z rekreacją, turystyką i sportami wodnymi, itp.;

3) nabrzeże sportowo - rekreacyjne z dostępem ogólnym.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy kreślone na rysunku planu;

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

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 12,0 m n.p.t.;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;

4) dachy o parametrach dowolnych;

5) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża, umacnianie brzegu związane z: pogłębianiem toru wodnego, lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem; nabrzeże typu mieszanego - utwardzone i naturalne;

6) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo - rekreacyjnego;

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

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

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

3) teren w granicach portu morskiego;

4) część terenu położona w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 13;

5) obowiązuje utrzymanie chronionego siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe" (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu.

5. **Komunikacja.**

1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.S.9046.KD.D;

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

3) dostęp do terenu także drogą wodną.

6. **Infrastruktura techniczna.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie P.T.9046.KD.D;

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

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

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

5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn zasilanej linią kablową średniego napięcia SN;

6) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków sanitarnych;

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

§ 59. Teren elementarny P.S.9053.KPS, powierzchnia - 0,01 ha.

1. **Przeznaczenie terenu.**

Przepompownia ścieków sanitarnych.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

Stosuje się ustalenia 6 ust. 3.

4. **Ochrona środowiska i przyrody.**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

Teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

6. **Komunikacja.**

Dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu w planie P.S.9034.KD.Z.

7. **Infrastruktura techniczna.**

Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 61. Uchyla się plan „Skolwin Port" w Szczecinie uchwalony dnia 01 marca 2010 r. Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XLIV/1110/10 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port" w Szczecinie.

§ 62. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne:

Decyzja Ministra Środowiska, znak: DLPnpsl-6501-9/3754/13/JS z dnia 28 stycznia 2013 roku na przeznaczenie na cele nieleśne gruntu leśnego własności Skarbu Państwa, projektowanego pod teren o funkcji przeładunkowej oraz produkcyjno – składowej.

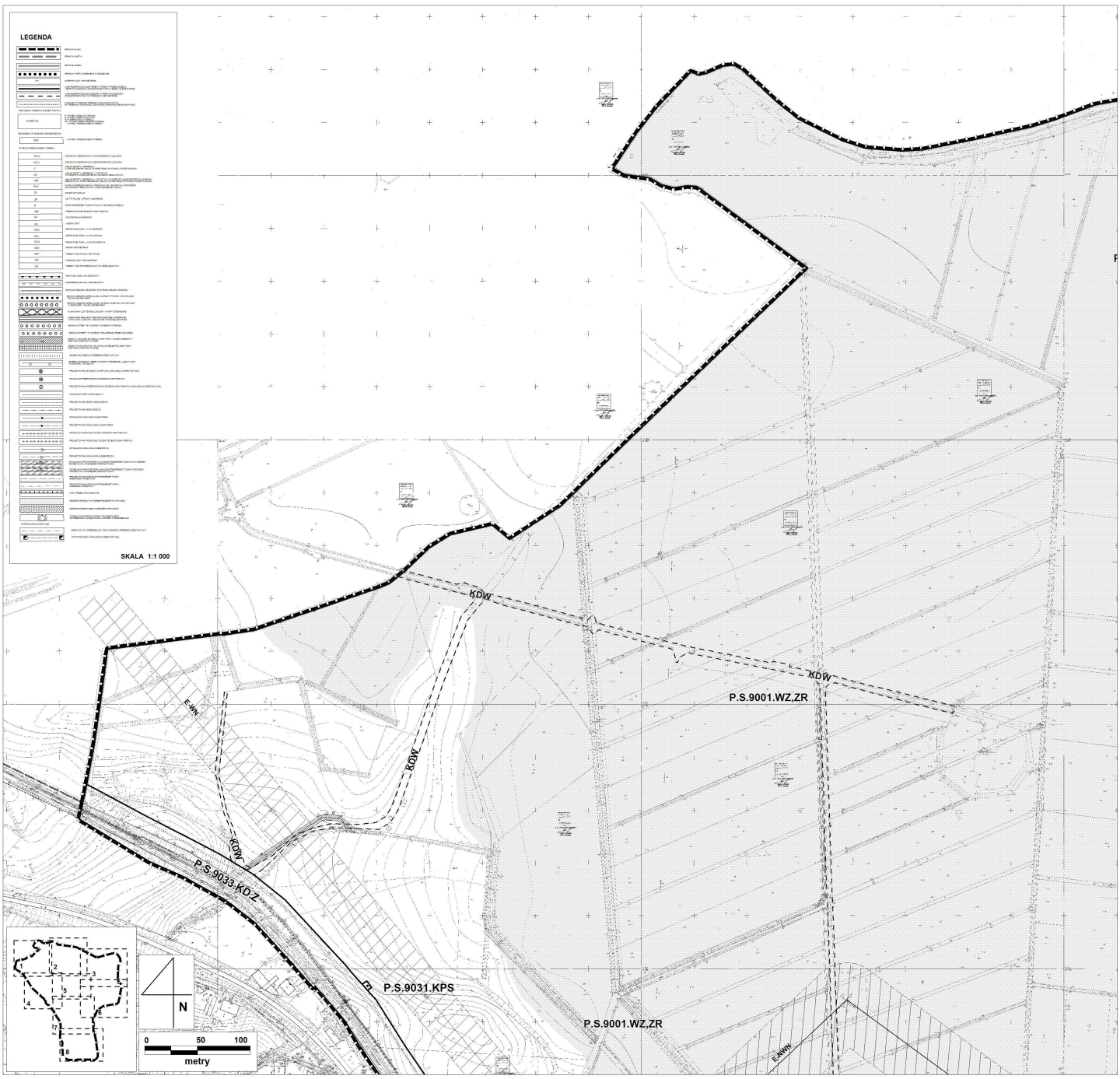
§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

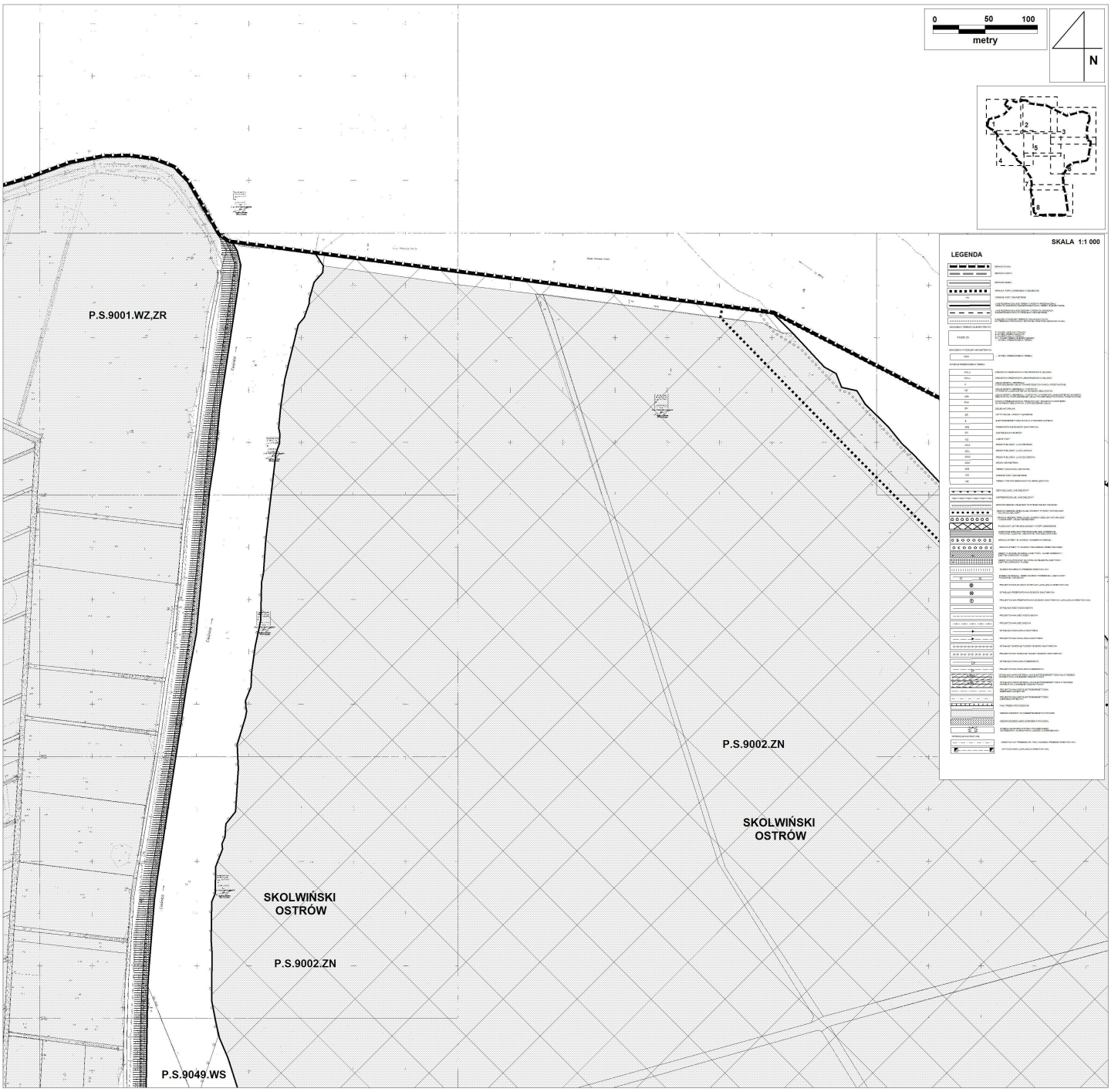
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

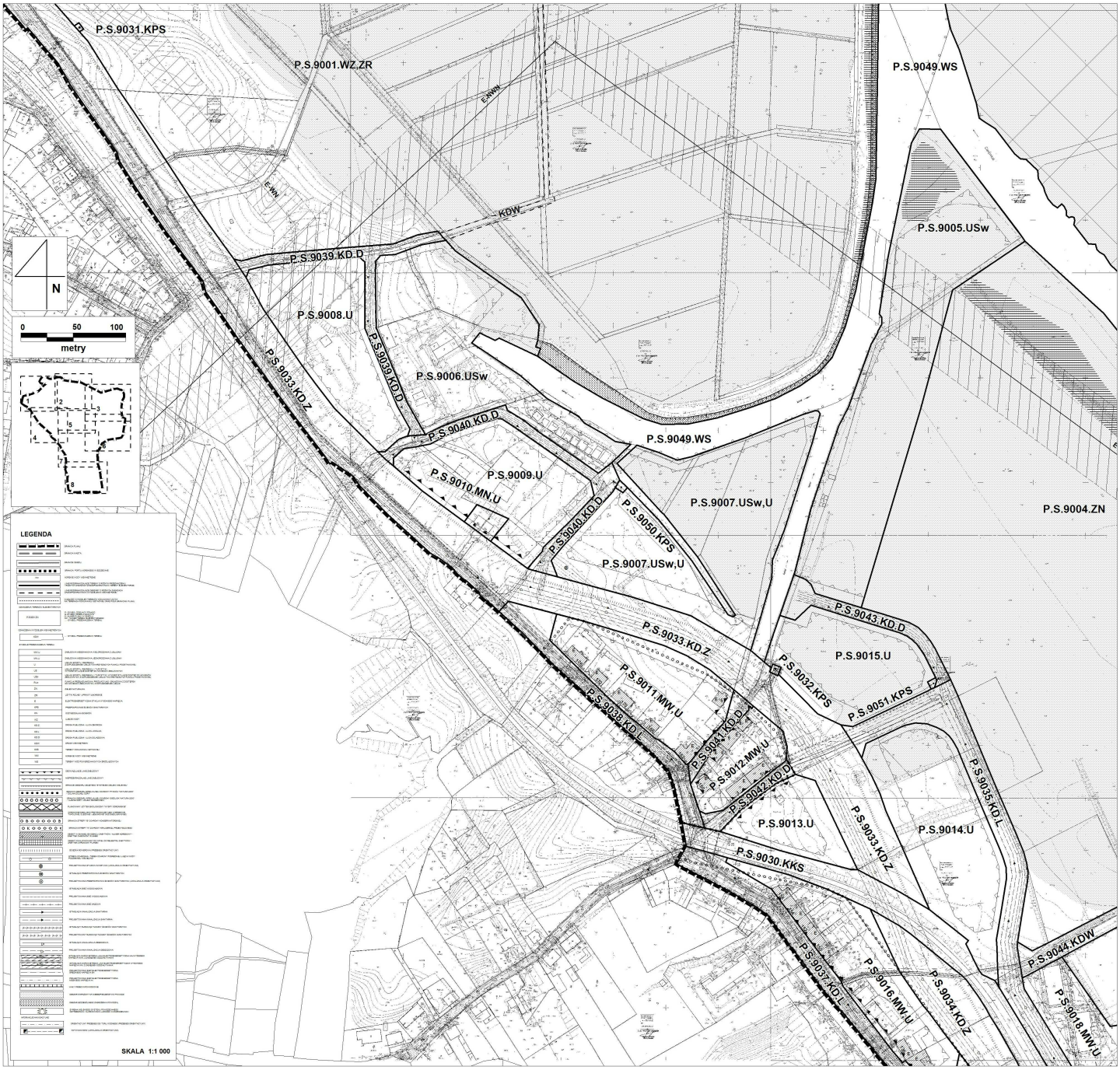


Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

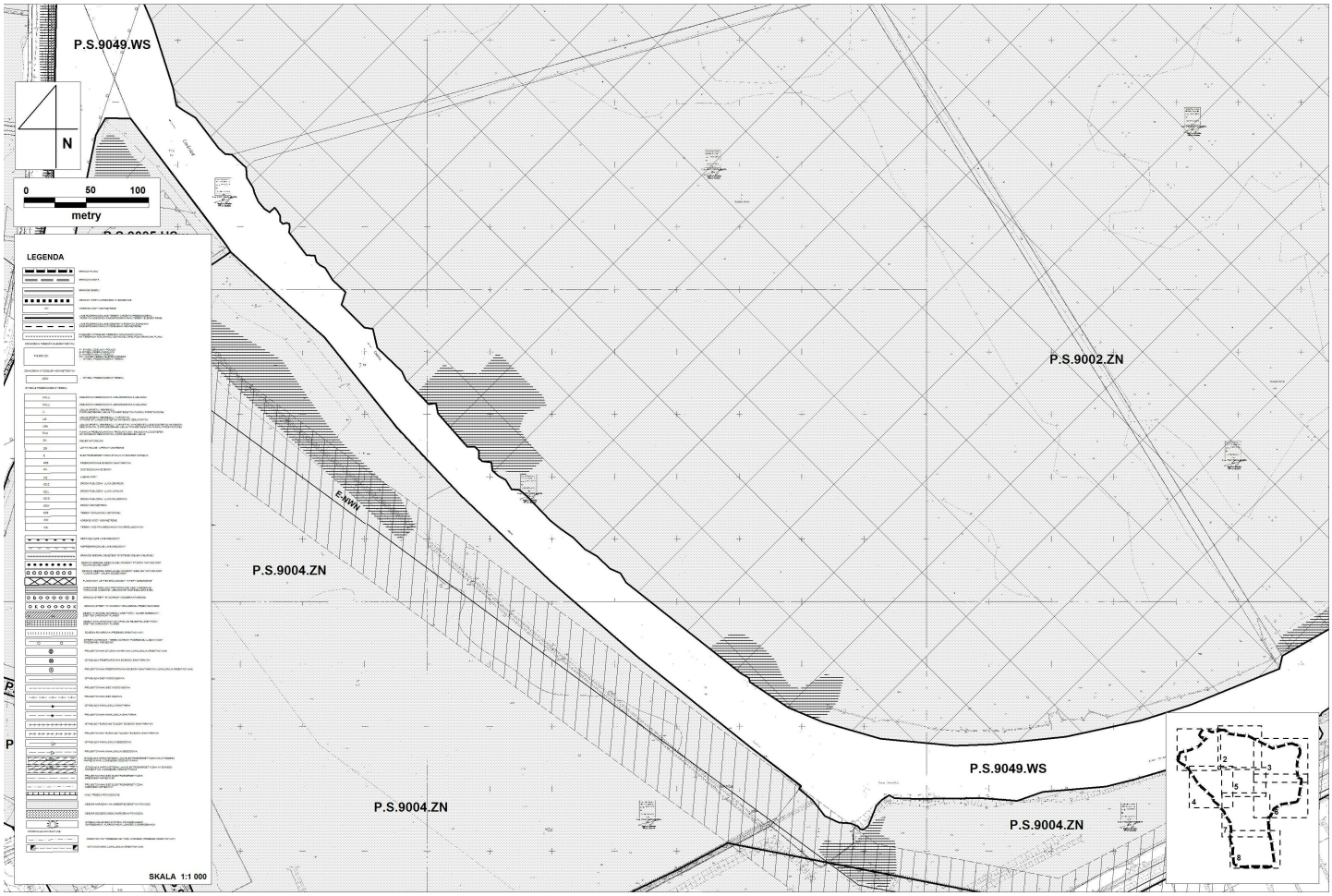


Załącznik Nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

Załącznik Nr 1 arkusz 4 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 5 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

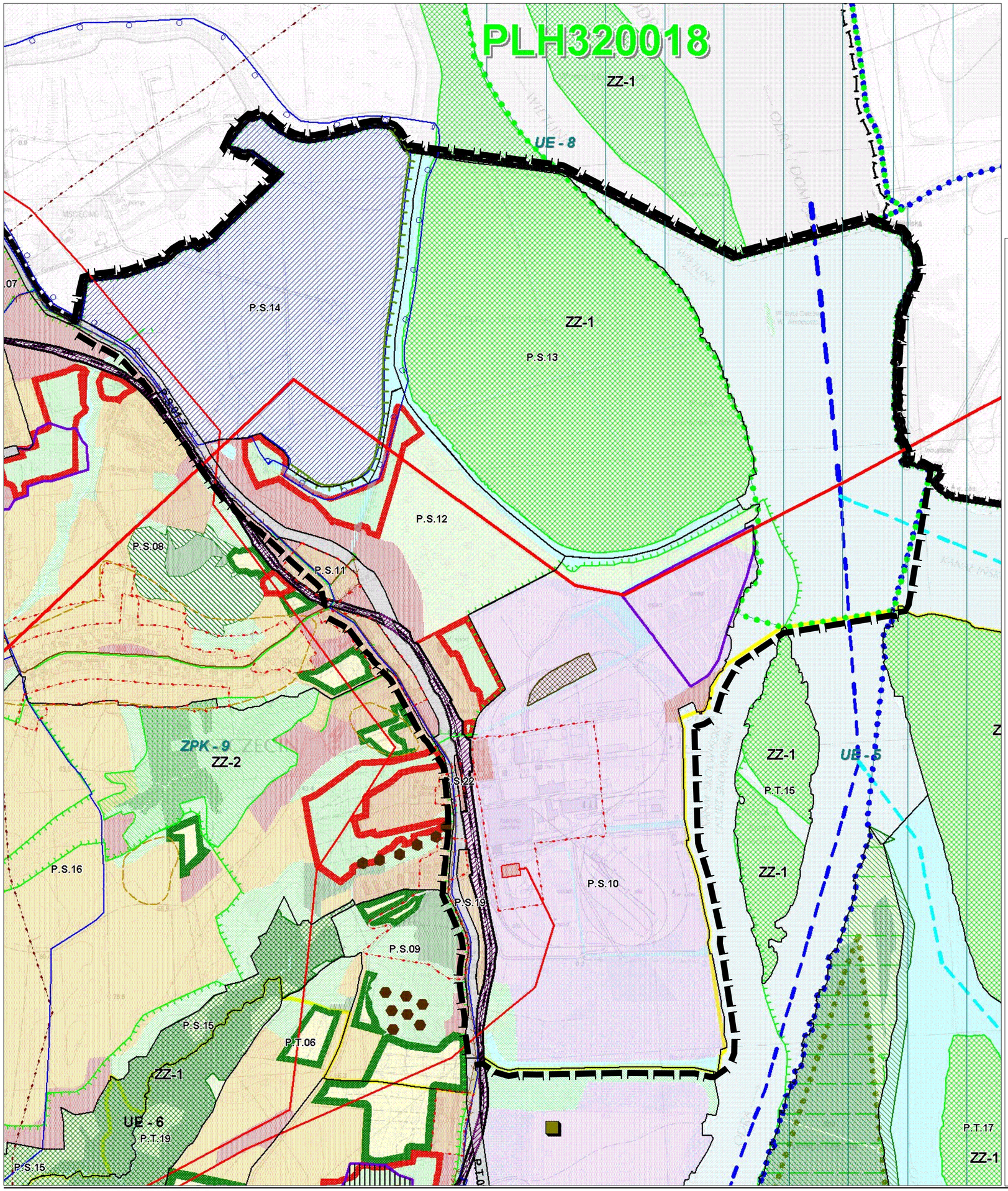


Załącznik Nr 1 arkusz 6 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

Załącznik Nr 1 arkusz 7 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

Załącznik Nr 1 arkusz 8 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/901/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 czerwca 2013 r.



SKALA 1:10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE DZIAŁ SĄSIADNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYŁĄCZAJĄCE ZUDOY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH S - symbol strefy; P - symbol terenu; SD - nazwa jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO OBSZAŁOWIA W OBSZEDSTWIA NAME ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĘDOWA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZARY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ I ZIELENIĄ DUŻĄ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW KUBATUROWYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY POW SIĘ 2000 m2
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELONYCH
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- KOLIZACJA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNYCH
- PLANOWANIE SKALOWOŚCIĄ REGULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-REGERYNACYJNO-HANDLOWE Z DUPLIKUJĄCEMIEŃ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW SIĘ 2000 m2
- OBSZAR PRZESTRZEŃ PUBLICZNYCH
- SCIELE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SET
- NAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I WĘZŁY TRAMWAJOWE
- TRASA I WĘZEŁ SZYBKIEGO SYMKIEGO TRAMWAJU
- NAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZKUŻONE KOMUNIKACJA ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I-II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II-III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- NAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA RUROBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO POMIAROWE I ISTOPNI
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALE CIEPŁNE
- PLANOWANE MAGISTRALE CIEPŁNE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNYCH ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBSERWU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZETWARZANIA UNIESZKODLIWIANIA LUB SZCZĘSCIU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z ZUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "O" OCHRONY EKSPOSYCJI
- STREFA "WP" ŚCIBŁLIŻ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WW" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WW" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY CZYNNOŚCI I NIECZYNNOŚCI
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY CZYNNOŚCI I NIECZYNNOŚCI
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY I PROPONOWANE ZESPOŁY KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPOŁY I PROPONOWANE ZESPOŁY KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZEGÓLNEGO OGÓLNO BIOTANICZNEGO ORAZ MIEJSCA TERAPEUTICZNYCH OGÓLNOŚNE BIOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUW MAS, SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ŻUŻEL KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (ZUM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1 ZAKŁAD ZABUDOWY
- ZZ-2 OGÓNKURCZONY ZAKŁAD ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/901/13

Rady Miasta Szczecin

z dnia 17 czerwca 2013 r.

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281; zm. z 2012 r. poz. 567; zm. z 2013 r. poz. 153) – zadania własne gminy.

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

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	**P.S.9007.USw,U**	Budowa studni awaryjnej.
2	**P.S.9017.MW,U**	Budowa studni awaryjnej. Skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego.

3	**P.S.9030.KKS**	Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
4	**P.S.9031.KPS**	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
5	**P.S.9033.KD.Z**	Ulica zbiorcza. Odcinek ulicy Stołczyńskiej i projektowany odcinek ulicy. Na odcinku ulicy od północnej granicy planu do skrzyżowania z ulicą P.S.9038.KD.L budowa drugiej jezdni, chodnika, wydzielonej ścieżki rowerowej, skrzyżowań z ulicami dojazdowymi i ulicą lokalną; na południowym odcinku ulicy budowa obu jezdni, chodników, wydzielonej ścieżki rowerowej, skrzyżowań z ulicami dojazdową i lokalną oraz odcinka wiaduktu nad torami kolejowymi; budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Przepompownia ścieków sanitarnych – do przeniesienia. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.
6	**P.S.9034.KD.Z**	Ulica zbiorcza. Odcinek ulicy Stołczyńskiej i projektowany odcinek ulicy. Na odcinku od skrzyżowania z torami kolejowymi do skrzyżowania z ulicą P.S.9037.KD.L budowa obu jezdni, chodników, wydzielonej ścieżki rowerowej, skrzyżowań z ulicami lokalnymi oraz odcinka wiaduktu nad torami kolejowymi; na odcinku od skrzyżowania z ulicą P.S.9037.KD.L do południowej granicy planu rozbiórka budynków znajdujących się w granicach ulicy, budowa drugiej jezdni lub poszerzenie istniejącej jezdni, budowa chodnika, wydzielonej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego. Budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa studni awaryjnej. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.
7	**P.S.9035.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych. Budowa jezdni, chodników, skrzyżowania z ulicą zbiorczą i ulicami lokalnymi, budowa odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych. Skanalizowanie istniejącego kanału.
8	**P.S.9036.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych. Budowa jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, skrzyżowania z ulicą zbiorczą; budowa odwodnienia i oświetlenia ulicy,

		urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej.
9	**P.S.9037.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych – odcinek ulicy Stołczyńskiej. Budowa skrzyżowania z ulicą zbiorczą P.S.9034.KD.Z i ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego w istniejącej ulicy. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej.
10	**P.S.9038.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych – odcinek ulicy Stołczyńskiej. Budowa skrzyżowania z ulicą zbiorczą P.S.9033.KD.Z .
11	**P.S.9039.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych Budowa jezdni, chodników, odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
12	**P.S.9040.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych Budowa jezdni, chodników, odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
13	**P.S.9042.KD.D**	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
14	**P.S.9043.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych Budowa jezdni, chodników, odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
15	**P.S.9046.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych Budowa jezdni, co najmniej jednostronnych chodników, odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
16	**P.S.9050.KPS**	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
17	**P.S.9051.KPS**	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
18	**P.S.9053.KPS**	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21 poz. poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 40 poz. 227, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018, Nr 152 poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz.1498, Nr 249 poz. 1657; zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 63 poz. 322, Nr 94 poz. 551, Nr 99 poz. 569, Nr 122 poz. 695, Nr 152 poz. 897, Nr 178 poz. 1060, Nr 224 poz. 1341; zm. z 2012 r. poz. 460, poz. 951, poz. 1342, poz. 1513; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 139, poz. 165), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726, zm. z 2011 r. Nr 185 poz. 1092, Nr 201 poz. 1183, Nr 234 poz. 1386, Nr 240 poz. 1429, Nr 291 poz. 1707; zm. z 2012 r. poz. 1456, poz. 1530, poz. 1548) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/901/13

Rady Miasta Szczecin

z dnia 17 czerwca 2013 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port ” w Szczecinie pod nazwą „Skolwin Port 2”.

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

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 13 marca 2013 roku do dnia 3 kwietnia 2013 roku nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2" został opracowany na podstawie Uchwały Nr XIV/324/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port” w Szczecinie pod nazwą „Skolwin Port 2”.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 481,8 ha ograniczony: od północy - granicą administracyjną miasta Szczecin; od wschodu - granicą administracyjną miasta Szczecin, zachodnią częścią Ińskiego Nurtu, zachodnim brzegiem Nurtu Skolwińskiego; od południa - południową granicą Basenu Papierni; od zachodu - ulicą Stołczyńską.

Plan „Skolwin Port 2” jest jednym z planów obejmujących tereny w granicach Portu Morskiego Szczecin - Świnoujście, związanych z usługami portowymi, przemysłem stoczniowym i portowym, a także turystyką, rekreacją i sportami wodnymi. Jest to jedno z niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecina i jego terenów nadwodnych. Przedłożony plan stanowi kontynuację generalnych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennnych Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port”, z wprowadzeniem ustaleń rozszerzających zakres funkcji produkcyjnych (produkcja energii) oraz obszary funkcji rekreacyjno-sportowych (marina).

Przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki z dostępem do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcje: portowa, przeładunkowa, produkcyjno-składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem produkcji energii, działalność stoczniowa, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zieleń naturalna oraz wody powierzchniowe. Utrzymane zostaną obszary i obiekty chronione przyrodniczo, a wraz z nimi zachowany zostanie naturalny krajobraz wysp Międzyodrza.

W efekcie uchwalenia planu wzrośnie funkcjonalność obszaru portowego przy zachowaniu walorów krajobrazowych rzeki Odry i zapewnieniu oczekiwanego poziomu ochrony objętych planem terenów cennych przyrodniczo. Na terenach nadbrzeżnych, użytkowanych przez przedsiębiorstwa związane m.in. z gospodarką morską, utrwalono i stworzono warunki do reaktywacji wielozadaniowych struktur produkcyjno-usługowych, z dopuszczeniem prowadzenia działalności stoczniowej, pozwalające na utrzymanie i rozwój dotychczasowego użytkowania, wykorzystującego sąsiedztwo toru wodnego i transport wodny, co powinno stanowić istotny impuls społeczno-gospodarczy dla obszaru.

Na obszarze planu znajdują się tereny istniejących i planowanych portów dla sportowych jednostek pływających (mariny), stanica rybacka i usługi rzemieślnicze związane z eksploatacją sprzętu pływającego, sportami wodnymi i rybactwem. Zespół usług sportowo-turystycznych podniesie rekreacyjne walory lokalnych terenów mieszkaniowych, ucywilizuje standard funkcjonującej obecnie rekreacji nadwodnej i wodnej, także ma szanse stać się atrakcją dla mieszkańców innych dzielnic Szczecina, poszukujących kontaktu z rzeką i przyrodą Międzyodrza.

Funkcja mieszkaniowa stanowi niewielką część na obszarze objętym planem, związana jest z historycznie wykształconym osiedlem związanym z funkcjami portowymi. Część istniejącej zabudowy mieszkalnej, a także zespół poprzemysłowy dawnej papierni, posiadają wartości zabytkowe i zostały objęte ochroną konserwatorską. Plan ustala dla nich

przedmiot i zakres ochrony, dla części z nich, znajdujących się w obszarze planowanej drogi zbiorczej, ochrona polega na zobowiązaniu do wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej przed rozbiórką obiektów. Dla pozostałych budynków ustala się zakres adaptacji, modernizacji i rozbudowy na wskazane funkcje, z obowiązkiem zachowania gabarytów, kształtu i pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji.

Cały obszar w granicach planu, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja publiczna, jak i prywatna, są m. in.: budowa układu komunikacyjnego, budowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa lub modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających, tereny zieleni urządzonej.

Istotnym elementem planu jest zwiększenie bezpieczeństwa obszaru w zakresie zagrożenia powodzią, co będzie realizowane m.in. poprzez: podniesienie poziomu terenu pod nową zabudowę i komunikację, budowę lub regulację nabrzeży oraz utrzymanie zieleni naturalnej.

Tereny objęte są istniejącymi i planowanymi formami ochrony przyrody, co zostało ujawnione w planie i utrwalone ustaleniami ograniczającymi możliwości inwestowania wyłącznie do obsługi i utrzymania toru wodnego. Część terenu jest położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedliskNatura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” oraz w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”. W wyznaczonym obszarze planu planuje się użytek ekologiczny „Wyspy Odrzańskie”.

Na obszarze planu znajdują się tereny stanowiące morskie wody wewnętrzne - wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami niniejszego planu. Dla terenów kolejowych, oznaczonych w planie jako tereny komunikacji szynowej, ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszaru, podtrzymuje się wieloletnią koncepcję planistyczną przebiegu ulicy zbiorczej częściowo po śladzie ulicy Stołczyńskiej, stanowiącej główną oś komunikacyjną obszaru od brzegu Odry do podnóża skarpy Odrzańskiej. Dla bezpośredniej obsługi terenów nad Odrą plan ustala ulice dojazdowe w formie sięgaczy oraz dopuszcza swobodę w prowadzeniu ulic wewnętrznych w celu obsługi terenów produkcyjnych. Obok linii rozgraniczających ulic i ich zagospodarowania, plan ustala wymogi dotyczące liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych w zależności od funkcji i intensywności użytkowania obiektów budowlanych.

Plan zapewnia prawidłową obsługę inżynieryjną, w tym przekroje sieci magistralnych.

Integralną częścią uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” są cztery załączniki:

1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina 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 o zasadach ich finansowania,
4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”.

Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, dotycząca Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2”, wykazuje, że pozytywne skutki realizacji ustaleń planu wystąpią na 55 % powierzchni planu. Wysoki udział powierzchni o pozytywnych skutkach związany jest z utrzymaniem zieleni naturalnej, wzmocnieniem jej znaczenia ekologicznego, krajobrazowego i efektywniejszym wykorzystaniem terenów wskazanych pod rozwój funkcji produkcyjno-składowych, na których dokonuje się reaktywacji funkcji. Ponadto ustalenia planu w pełni uwzględniają istnienie obszarów chronionych w granicach objętych opracowaniem oraz wymóg ich ochrony, a także projektowane powierzchniowe formy ochrony przyrody, tj. użytek ekologiczny pn. „Wyspy Odrzańskie” zlokalizowany na Wyspie Skolwiński Ostrów. Utrzymane zostaną obszary najbardziej cenne biocenotycznie i faunistycznie, a wraz z nimi zachowany zostanie naturalny krajobraz. Dzięki regulacjom i uporządkowaniu stanu istniejącego zainwestowania wzrośnie funkcjonalność i szanse rewitalizacji społeczno-gospodarczej osiedla.