Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia ..... 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/239/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie oraz 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 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Skolwin w dzielnicy Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 129,39 ha ograniczony:

1) od północy – zapleczem zabudowy przy ul. Wodnej;

2) od wschodu – osią kanału Skolwińskiego;

3) od południa – Basenem Papierni;

4) od zachodu – ulicą Stołczyńską.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

Lp.	Teren elementarny	Powierzchnia	Lp.	Teren elementarny	Powierzchnia
Dzielnica: Północ, Osiedle: Skolwin			13.	P.S.9033.KD.Z	2,00 ha
1.	P.S.9011.MW,U	1,17 ha	14.	P.S.9034.KD.Z	5,19 ha
2.	P.S.9012.MW,U	0,51 ha	15.	P.S.9035.KD.L	1,72 ha
3.	P.S.9013.MW,U	0,61 ha	16.	P.S.9037.KD.L	0,95 ha
4.	P.S.9014.U	1,74 ha	17.	P.S.9038.KD.L	0,46 ha
5.	P.S.9016.MW,U	2,24 ha	18.	P.S.9041.KD.D	0,11 ha
6.	P.S.9023.PUw	78,37 ha	19.	P.S.9042.KD.D	0,13 ha
7.	P.S.9024.MW,U	0,78 ha	20.	P.S.9044.KDW	0,30 ha
8.	P.S.9025.U	0,31 ha	21.	P.S.9046.KD.D	1,49 ha
9.	P.S.9026.E	0,24 ha	22.	P.S.9047.KDW	1,31 ha
10.	P.S.9027.U	1,65 ha	23.	P.S.9052.USw	1,59 ha
11.	P.S.9029.ZN	4,05 ha	24.	P.S.9053.KPS	0,01 ha
12.	P.S.9030.KK	5,94 ha	25.	P.S.9054.US	4,76 ha

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny produkcji, składów i magazynów z powiększeniem dostępu do nabrzeża, kompleks sportowy – boisko piłkarskie z zapleczem szkoleniowo -administracyjnym, tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zieleni naturalnej oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna obszaru.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” 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 wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1) P – symbol dzielnicy Północ;

2) S – symbol osiedla Skolwin;

3) 9011÷ 9054 – numer terenu elementarnego;

4) symbole przeznaczenia terenu:

a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,

b) U – teren usług,

c) US – teren usług sportu i rekreacji,

d) USw – teren usług sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych,

e) PUw – teren przeładunkowy, produkcyjno – składowy, wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych,

f) ZN – teren zieleni naturalnej,

g) E – teren elektroenergetycznej stacji wysokiego napięcia,

h) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,

i) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

j) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,

k) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,

l) KDW – teren drogi wewnętrznej,

m) KK – teren infrastuktury kolejowej.

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

4. Ustalenia formułowane są w grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynieryjne.

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

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

7. Obszar morskich wód wewnętrznych, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu. Sposób zagospodarowania morskich wód wewnętrznych określa się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;

2) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną wegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;

3) **brzeg uregulowany** – obszar przy linii brzegu umocniony z wykorzystaniem urządzeń wodnych; brzeg uregulowany może być okresowo zalewany;

4) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie drogi, przepust, mnich, stopnień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymienniki ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

7) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);

8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:

   a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,

   b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłoć pospolita;

9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu;

11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;

14) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;

15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

   a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, ganki, werandy oraz powierzchnie budynków gospodarczych, garaży, ogrodów zimowych itp.,

   b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,

   c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

16) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniające powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;

18) **studnia awaryjna –** studia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zapatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) ustalenia planu realizują cele rewitalizacji osiedla;

2) na obszarach przeznaczonych w planie na prowadzenie działalności gospodarczej dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;

3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania oraz obsługę komunikacyjną terenów znajdujących się w obszarze planu, z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynieryjnych urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

5) na terenie objętym planem zakazuje się:

   a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

   b) składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

   c) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, niestanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

   a) zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej,

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

   c) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynieryjnych, urządzeń wodnych oraz stałych stanowisk przeładunkowych,

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

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

3) 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;

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

5) dopuszcza się realizację powierzchni terenu biologicznie czynnej w formie stropodachów zielonych lub poprzez wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

6) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P.S.9011.MW,U, P.S.9012.MW,U, P.S.9013.MW,U, P.S.9016.MW,U, P.S.9024.MW,U i P.S.9027.U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

8) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

9) dopuszcza się niezbędną kanalizację cieków i rowów w celu realizacji ustaleń planu.

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

1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, w obrębie strefy ochronie podlegają wartościowe widoki z przestrzeni publicznych, nabrzeży i wysp Międzyodrza oraz szlaków wodnych, na:

   a) dominanty przestrzenne i krajobrazowe,

   b) historyczne zespoły krajobrazu przemysłowego,

   c) obiekty lub obszary o wartościach zabytkowych,

   d) krajobraz akwenu Odry,

   e) obszary objęte formami ochrony;

2) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej – dawnego zespołu papierni, oznaczoną na rysunku planu, warunki wynikające z ustalonej ochrony realizuje się poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu;

4) ustala się ochronę budynków i obszarów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;

5) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:

   a) na elewacjach od strony ulic i placów,

   b) na dachach stromych elewacji od strony ulic i placów, chyba że cała połać dachu wykonana będzie w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,

   c) w części działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

6) na obszarze objętym planem wysokość nowej zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych może być realizowana z tolerancją do 1 m;

7) dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy na wysokości powyżej parteru:

   a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, istniejących przedsionków, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy do 1,5 m,

   b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) do 1,5 m,

   c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych, wyłącznie w przypadku budynków istniejących,

   d) ustalenia nie dotyczą potrzeb technologicznych na terenie zabudowy przeładunkowej, produkcyjno-składowej;

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

9) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) przy nabrzeżach dopuszcza się lokalizację części lądowych obiektów związanych z obsługą wodnego transportu publicznego, lokalizowanych na morskich wodach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:

a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów,

b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty – związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a;

12) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeża, budowę kanałów i basenów, umacnianie brzegu i związane z nimi roboty ziemne, w tym bagrowanie, tworzenie nowych akwenów (zmiany użytków gruntowych) i wykonanie obiektów – budowli hydrotechnicznych według potrzeb technologicznych terenów produkcyjnych przyległych do akwenów i potrzeb wynikających z rozbudowy i utrzymania akwenów morskich wód wewnętrznych lub wód śródlądowych, pod warunkiem nie pogarszania parametrów użytkowych drogi wodnej;

13) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń i obiektów;

14) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:

a) zapewnić dostęp do konstrukcji budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,

b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą oraz planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z parametrów utrzymania toru wodnego i akwatorium portu morskiego;

15) na obszarze objętym granicami portu morskiego obowiązują przepisy odrębne, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani;

16) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika lub innego oznakowania nawigacyjnego obowiązuje likwidacja zieleni i innego zagospodarowania ograniczającego funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;

17) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, niestanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;

18) wzdłuż terenów oznaczonych symbolem ZN obowiązują: brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie;

19) ustala się pas techniczny infrastruktury komunalnej o szerokości:

a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,

b) 6 m (po 3m z każdej strony od osi) dla magistrali wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,

c) 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN,

d) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,

e) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;

20) w pasie technicznym infrastruktury zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;

21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od infrastruktury komunalnej (od skrajni rury po obu stronach):

a) 2 m dla sieci wodociągowej i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm,

b) 3 m dla magistrali wodociągowych o średnicy 300-500 mm,

c) 4 m dla kolektorów ogólnospławnych, sanitarnych i deszczowych;

22) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:

a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN, oznaczony na rysunku planu,

b) 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN, oznaczony na rysunku planu,

c) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;

23) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;

24) część obszaru planu jest położona w granicach, oznaczonego na rysunku planu, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz następujące wymagania:

a) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym, nakazuje się podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym nakazuje się przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią, do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,

b) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,

c) realizację kondygnacji podziemnych (podpiwniczenie budynków) dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych oraz przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. opaski drenażowe, izolacje przeciwwodne),

d) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej nakazuje się zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,

e) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojść powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,

f) nakazuje się zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,

g) zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych;

25) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;

26) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

27) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

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

2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

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

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Stołczyńską (P.S.9033.KD.Z i P.S.9034.KD.Z);

3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
2	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
3	Mieszkanie funkcyjne	1mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
4	Hotele, pensjonaty	2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1mp/50 miejsc hotelowych
5	Domy studenckie,	2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek

	hotele pracownicze			
6	Schroniska młodzieżowe	1mp/10 łóżek	1mp/1obiekt	1 /10 łóżek
7	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2	2,5mp/100 m^2 pow. sprzedaży	1mp/500 m^2 pow. sprzedaży	1mp/100 m^2 pow. sprzedaży
8	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	2mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,2mp/100 m^2 pow. użytkowej*
9	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 /100 m^2 powierzchni całkowitej
10	Biura, urzędy, banki	2mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1mp/2000 m^2 pow. użytkowej*	1/100 m^2 pow. użytkowej*
11	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
12	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	0 mp	0 mp
13	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1mp/100 m^2 powierzchni całkowitej
14	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp
15	Zakłady produkcyjne	2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,3mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
16	Place składowe, hurtownie, magazyny	1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
17	Rzemiosło	2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
18	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
19	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 /10 osób korzystających jednocześnie
20	Inne obiekty rekreacyjno -sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
21	Korty tenisowe	4mp/kort + 1mp/ na 10 widzów	1mp/kort	1mp/100 miejsc
22	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	0 mp	0 mp
23	Sale konferencyjne	1mp/10 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc

24	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
25	Usługi różne	1mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1mp/500 m^2 pow. użytkowej*	0,2/100 m^2 pow. użytkowej*

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

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

6) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;

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

8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

   a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

   b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

   c) zagospodarowania tymczasowego (ogródki gastronomiczne, itp.);

9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:

   a) linie rozgraniczające ustalonych w planie ulic, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

   b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

   c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy oznaczonej na rysunku planu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW;

3) system wodociągowy realizuje się:

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

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

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW do oczyszczalni ścieków „Pomorzany";

5) do czasu realizacji ustaleń planu, w przypadku braku warunków przyłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 24 lit. g;

6) odprowadzanie wód opadowych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW, do wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;

7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie lub przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;

8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m^2, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

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

10) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej lub nowej sieci cieplnej zasilanej z terenu P.S.9023.PUw lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;

11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:

a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

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

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

14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji elektroenergetycznej WN/SN; dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych stacji NWN/WN/SN lub WN/SN;

16) dopuszcza się zmianę trasy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN oraz likwidację i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;

17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;

18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

20) przebiegi sieci inżynieryjnych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu.

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

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

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

7) występują obiekty o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 166, 170, 172, 176 i ul. Wodnej 5, oznaczone na rysunku planu;

8) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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 obiektu o wartościach zabytkowych 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 obiektu o wartościach zabytkowych 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 obiektu o wartościach zabytkowych 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 obiektu o wartościach zabytkowych 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: 0,07 ha;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: P.S.9038.KD.L (ul. Stołczyńska) lub P.S.9041.KD.D. (ul. Wodna);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9038.KD.L, P.S.9041.KD.D, P.S.9011.MW,U;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny P.S.9012.MW,U – powierzchnia 0,51 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu.

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

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

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

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 – 2,25;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) wzdłuż terenu P.S.9033.KD.Z obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej;

7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

8) występują obiekty o wartościach zabytkowych przy ul. Skwarnej 3 oraz Stołczyńskiej 160, oznaczone na rysunku planu;

9) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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;

10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Skwarnej 3 obowiązuje:

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

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;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenów: P.S.9041.KD.D (ul. Wodna) lub P.S.9042.KD.D (ul. Skwarna);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9038.KD.L, P.S.9041.KD.D, P.S.9042.KD.D, P.S.9012.MW,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny P.S.9013.MW,U – powierzchnia 0,61 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu.

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

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

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) wzdłuż terenu P.S.9033.KD.Z obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9042.KD.D (ul. Skwarna);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9042.KD.D, P.S.9030.KK, P.S.9013.MW,U;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny P.S.9014.U – powierzchnia 1,74 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

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

7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,3 ha;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9035.KD.L;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9033.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9014.U;

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

3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie rowu melioracyjnego.

§ 11. Teren elementarny P.S.9016.MW,U – powierzchnia 2,24 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu.

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

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

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

7) występują obiekty o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 122, 124, 126, 128,136 oraz 154, oznaczone na rysunku planu;

8) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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;

9) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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;

10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 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;

11) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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;

12) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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 liczby, 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,

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;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu P.S.9037.KD.L. (ul. Stołczyńska);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9034.KD.Z, P.S.9037.KD.L, P.S.9016.MW,U;

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

3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie rowu melioracyjnego;

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

5) ustala się lokalizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

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

2) nabrzeże przeładunkowo-składowe, magazynowe i produkcyjne, technologiczne;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje zachowanie części istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu;

4) część terenu w granicach portu morskiego;

5) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie rowów melioracyjnych;

6) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie strumienia Skolwinka (Żółwinka).

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

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

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

3) maksymalna wysokość nowej zabudowy administrcyjno - socjalnej: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 – 10;

5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;

6) wskaźnik intensywności zabudowy obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymogami technologicznymi;

7) dachy o parametrach dowolnych;

8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

9) dla obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zespołu dawnej Fabryki Papieru: budynku fabrycznego tzw. Bloku „A” i budynku straży pożarnej zakładu, oznaczonych na rysunku planu, obwiązują przepisy odrębne;

10) dla obiektów o wartościach zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, obiektów zespołu dawnej Fabryki Papieru, oznaczonych na rysunku planu:

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

   b) obowiązuje utrzymanie zasadniczych gabarytów obiektów, z dopuszczeniem nadbudowy i rozbudowy, przy zachowaniu oryginalnych elewacji z cegły licowej, zaleca się przywrócenie oryginalnej kompozycji elewacji,

   c) dopuszcza się zmiany elewacji - nowo projektowane elementy nie mogą przekraczać 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,

   d) dopuszcza się nadbudowę zabytków przy odsunięciu nadbudowy od płaszczyzny elewacji oryginalnej o 1m w płaszczyźnie poziomej, w kierunku do wnętrza obiektu nadbudowywanego,

   e) zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji z cegły licowej;

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

12) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża lub brzegu uregulowanego; typ nabrzeża według potrzeb technologicznych;

13) w strefie przybrzeżnej i nabrzeża dopuszcza się budowę budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcji przeładunkowo-składowej i produkcyjnej;

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

15) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

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

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

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

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

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych;

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

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

17) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączonego z eksploatacji.

§ 13. Teren elementarny P.S.9024.MW,U – powierzchnia 0,78 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu.

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

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

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 50% na działkach 6/13 i 6/14 obr. 3052,

b) 35% na pozostałych działkach;

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

7) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej w zespole dawnej fabryki papieru oraz budynek portierni zespołu dawnej fabryki papieru, oznaczone na rysunku planu;

8) dla obiektu o wartościach zabytkowych – portierni zespołu dawnej 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;

9) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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 liczby, 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;

10) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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;

11) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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 liczby, 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;

12) dla obiektu o wartościach zabytkowych 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 liczby, 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;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

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

2) dopuszcza się dojazd poprzez teren P.S.9023.PUw;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9034.KD.Z. (ul. Stołczyńska);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S. 9034.KD.Z, P.S.9025.U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny P.S.9026.E – powierzchnia 0,24 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyczna stacja WN/SN;

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 - 7;
5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
6) wskaźnik intensywności zabudowy obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej zgodnie z wymogami technologicznymi;
7) dachy o parametrach dowolnych;
8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;
9) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9047.KDW;
2) dopuszcza się dojazd poprzez teren P.S.9023.PUw.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S. 9047.KDW, P.S.9023.PUw, P.S.9026.E;
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji elektroenergetycznej WN/SN lub przeniesienie jej w teren P.S.9023.PUw;
3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację podziemnej, nadziemnej i napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej;
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;
5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
6) dopuszcza się realizację nowych elektroenergetycznych sieci SN i nn oraz nowych kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;
7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
8) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 16. Teren elementarny P.S.9027.U – powierzchnia 1,65 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi;
2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;

3) dopuszcza się ogrody rekreacyjne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

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

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

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

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

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

7) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 60, 62, oznaczone na rysunku planu;

8) dla obiektów o wartościach 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 liczby, 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;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,15 ha;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9034.KD.Z. (ul. Stołczyńska);

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S. 9034.KD.Z, P.S.9027.U;

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

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

4) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączonego z eksploatacji;

5) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 17. Teren elementarny P.S.9029.ZN – powierzchnia 4,05 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z kanałem.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 95% powierzchni terenu elementarnego;

2) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni za wyjątkiem:

a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,

b) wycinki gatunków niepożądanych,

c) wycinki w celu realizacji umacniania brzegu, uregulowania naturalnego na odcinkach związanych z lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem.

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

1) zakaz zabudowy terenu – nie dotyczy elementów określonych w ust. 6. pkt 2;

2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

3) obowiązuje utrzymanie naturalnego środowiska i krajobrazu;

4) obowiązuje utrzymanie brzegu naturalnego kanału, dopuszcza się umacnianie brzegu, brzeg uregulowany naturalnie na odcinkach związanych z lokalizacją budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz ich zasilaniem;

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

6) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9047.KDW;

2) dopuszcza się dojazd poprzez teren P.S.9023.PUw.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci inżynieryjnych z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt.1;

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

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

§ 18. Teren elementarny P.S.9030.KK – powierzchnia 5,94 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: infrastruktura kolejowa oraz budowle i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) zagospodarowanie terenu, parametry budowli i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technologicznymi;
2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu;
3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa przez tereny kolejowe oraz dopuszcza się obsługę z terenów: P.S.9035.KD.L, P.S.9037.KD.L (ul. Stołczyńska), P.S.9038.KD.L (ul. Stołczyńska), P.S.9042.KD.D (ul. Skwarna) lub P.S.9047.KDW;
2) ustala się utrzymanie przejazdu przez torowisko na przedłużeniu terenów oznaczonych w planie symbolami: P.S.9037.KD.L, P.S.9038.KD.L;
3) ustala się likwidację przejazdu kolejowego na przedłużeniu terenu oznaczonego w planie symbolem P.S.9035.KD.L;
4) skrzyżowanie z ulicą zbiorczą P.S.9033.KD.Z, P.S.9034.KD.Z bezkolizyjne, w drugim poziomie;
5) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,60 m do 69,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową;
5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu, i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
7) dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia;
8) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączonego z eksploatacji;
9) dopuszcza się budowę sieci inżynieryjnych.

§ 19. Teren elementarny P.S.9033.KD.Z – powierzchnia 2,00 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: 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. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

3) 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.

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

1) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, na odcinku zwężenia pasa drogowego i na wiadukcie dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, 4 pasy ruchu;

2) skrzyżowanie z torami kolejowymi bezkolizyjne, w drugim poziomie;

3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: od 35 m do 63 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych;

4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

5) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę oraz odbiór ścieków z terenu elementarnego P.S.9023.PUw;

6) ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych;

7) dopuszcza się lokalizację istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych (w rejonie budynku przy ul. Stołczyńskiej 213) do czasu realizacji drogi i budowy przepompowni poza granicami planu.

§ 20. Teren elementarny P.S.9034.KD.Z (część ul. Stołczyńskiej) – powierzchnia 5,19 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

3) jednostronny podwójny szpaler drzew, z wyjątkiem odcinków zwężenia pasa drogowego i strefy wiaduktu nad koleją.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

2) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Stołczyńskiej 64, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej przed podjęciem prac rozbiórkowych;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, na odcinku zwężenia pasa drogowego i na wiadukcie dopuszcza się przekrój ulicy: jedna jezdnia, 4 pasy ruchu;

2) skrzyżowanie z torami kolejowymi bezkolizyjne, w drugim poziomie;

3) dwukierunkowa ścieżka rowerowa, zlokalizowane poza jezdnią;

4) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17,7 m do 62 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Skolwinka/Żółwinka);

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę podczyszczalni 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 przeniesienia (w przypadku kolizji z realizowanym układem drogowym);

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

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

8) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn i przeniesienie w teren P.S.9025.U lub poza granice planu (w przypadku kolizji z realizowanym układem drogowym);

9) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

10) ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych;

11) ustala się przepompownię ścieków sanitarnych;

12) ustala się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

13) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączonego z eksploatacji;

14) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 21. Teren elementarny P.S.9035.KD.L – powierzchnia 1,72 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: 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. **Ustalenia ekologiczne:**

1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;

3) obowiązuje obustronne obsadzenie ulicy drzewami.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

2) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) ustala się likwidację przejazdu kolejowego na terenie oznaczonym w planie symbolem P.S.9030.KK;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 do 27 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych;

3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

4) dopuszcza się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;

5) ustala się skanalizowanie rowów melioracyjnych.

§ 22. Teren elementarny P.S.9037.KD.L (ul. Stołczyńska) – powierzchnia 0,95 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) ustala się utrzymanie przejazdu przez torowisko na terenie oznaczonym w planie symbolem P.S.9030.KK;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych.

§ 23. Teren elementarny P.S.9038.KD.L (ul. Stołczyńska) – powierzchnia 0,46 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) ustala się utrzymanie przejazdu przez torowisko na terenie oznaczonym w planie symbolem P.S.9030.KK;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;

3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 24. Teren elementarny P.S.9041.KD.D (ul. Wodna) – powierzchnia 0,11 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;

3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn.

§ 25. Teren elementarny P.S.9042.KD.D (ul. Skwarna) – powierzchnia 0,13 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn.

§ 26. Teren elementarny P.S.9044.KDW – powierzchnia 0,30 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem niezbędnej wycinki związanej z realizacją drogi.

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

1) część terenu położona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży: 1,80 m n.p.m.;

2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;

3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i skanalizowanie rowu melioracyjnego;

3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 27. Teren elementarny P.S.9046.KD.D – powierzchnia 1,49 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) część terenu w granicach portu morskiego;

2) od granicy z teren elementarnym P.S.9035.KD.L na odcinku 150 m obowiązuje co najmniej jednostronne obsadzenie drzewami.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

2) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik po stronie zabudowy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego;

3) ustala się skanalizowanie rowu wodnego;

4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

5) dopuszcza się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;

6) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 28. Teren elementarny P.S.9047.KDW – powierzchnia 1,31 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu;

2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry;

3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie powierzchni jezdni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę bocznic kolejowych.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się przekrój: jezdnia – dwa pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik od strony zabudowy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Skolwinka/Żółwinka);

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

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

5) ustala się likwidację napowietrznego ciepłociągu wyłączonego z eksploatacji;

6) dopuszcza się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;

7) dopuszcza się przejście gazociągu wysokiego ciśnienia pomiędzy terenem P.S.9030.KKS, a P.S.9023.PUw;

8) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 29. Teren elementarny P.S.9052.USw – powierzchnia 1,59 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;

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

3) nabrzeże sportowo - rekreacyjne z dostępem publicznym.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się niezbędną wycinkę istniejących drzew i krzewów w celu realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia terenu;

4) teren w granicach portu morskiego;

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy kreślone na rysunku planu;

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

3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dopuszcza się korekty linii brzegu, 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;

7) na i przy nabrzeżu dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych budowli i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża sportowo - rekreacyjnego;

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

9) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu P.S.9046.KD.D;

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S.9046.KD.Z, P.S.9052.USw;

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych do rzeki Odra po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;

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

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

5) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków sanitarnych;

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

§ 30. Teren elementarny P.S.9053.KPS – powierzchnia 0,01 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

2) obowiązuje urządzenie zieleni izolacyjnej średniej, zimozielonej wzdłuż ogrodzenia.

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

1) zakaz budowy obiektów innych niż budynki i budowle inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: P.S.9034.KD.Z. (ul. Stołczyńska)

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

Ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 31. Teren elementarny P.S.9054.US – powierzchnia 4,76 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;

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

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu 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 – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, nie ogranicza się wysokości obiektów sportowych i urządzeń towarzyszących;

5) dachy o parametrach dowolnych;

6) dopuszcza się rozbiórkę budynku administracyjnego zlokalizowanego przy ul. Stołczyńskiej 104;

7) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu;

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

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) obsługa z terenu: P.S.9035.KD.L. lub P.S.9044.KDW.

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

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.S. 9035.KD.L, P.S.9044.KDW, P.S.9054.US lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 33. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

1) Uchwała Nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego. Poz. 2751, z dnia 22 lipca 2013 roku);

2) Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego. Poz. 2327, z dnia 18 maja 2017 roku).

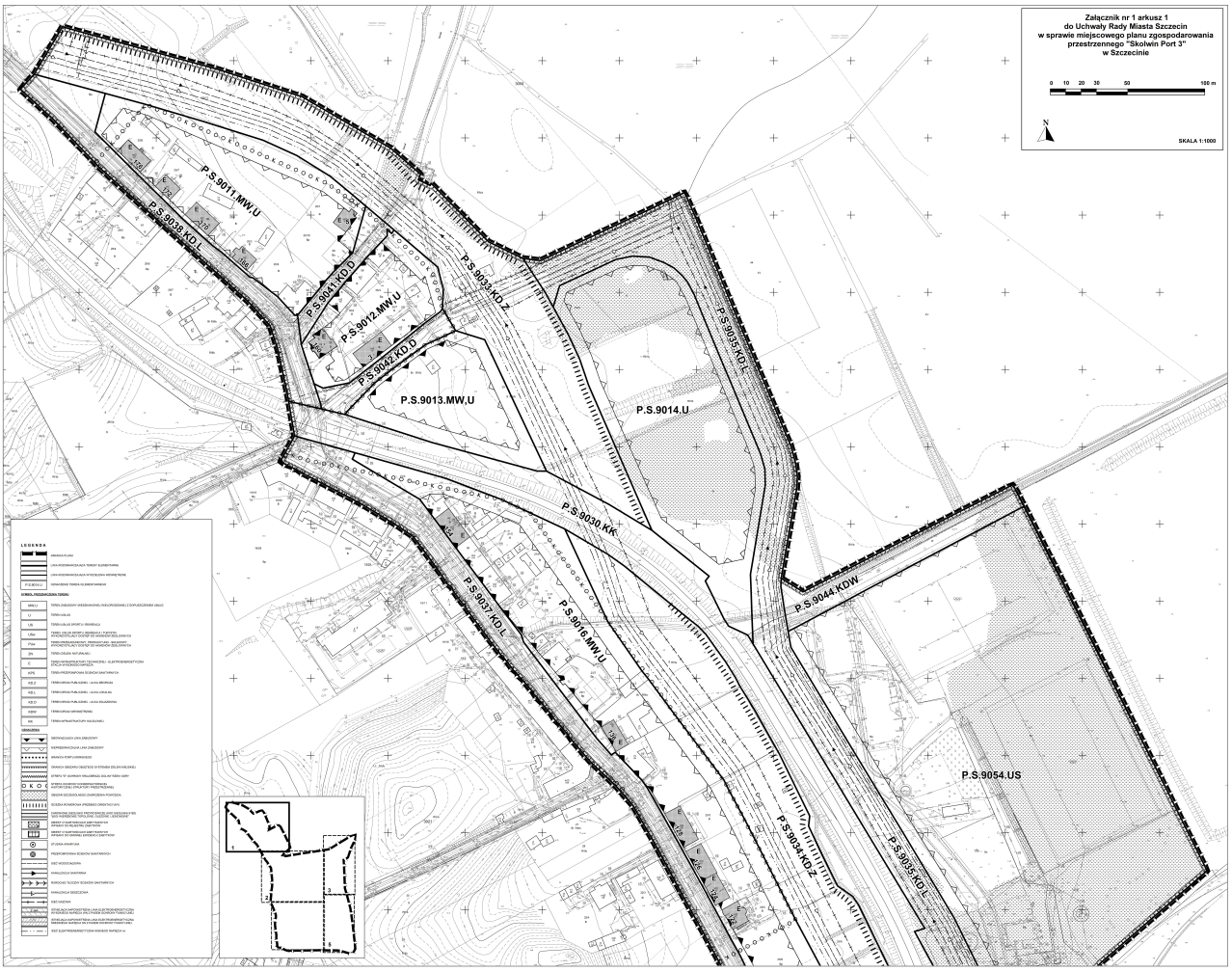
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

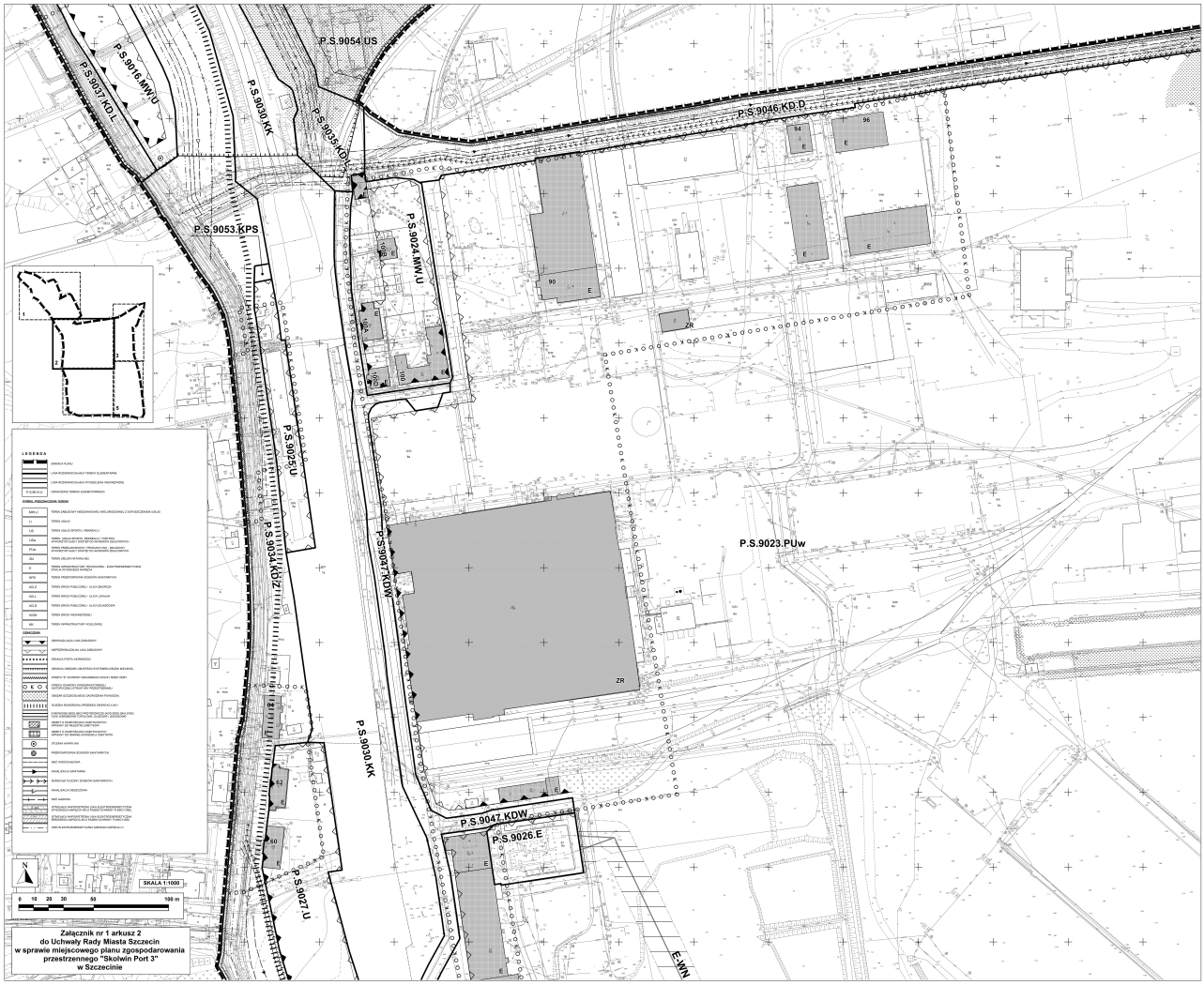
z dnia ..... 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

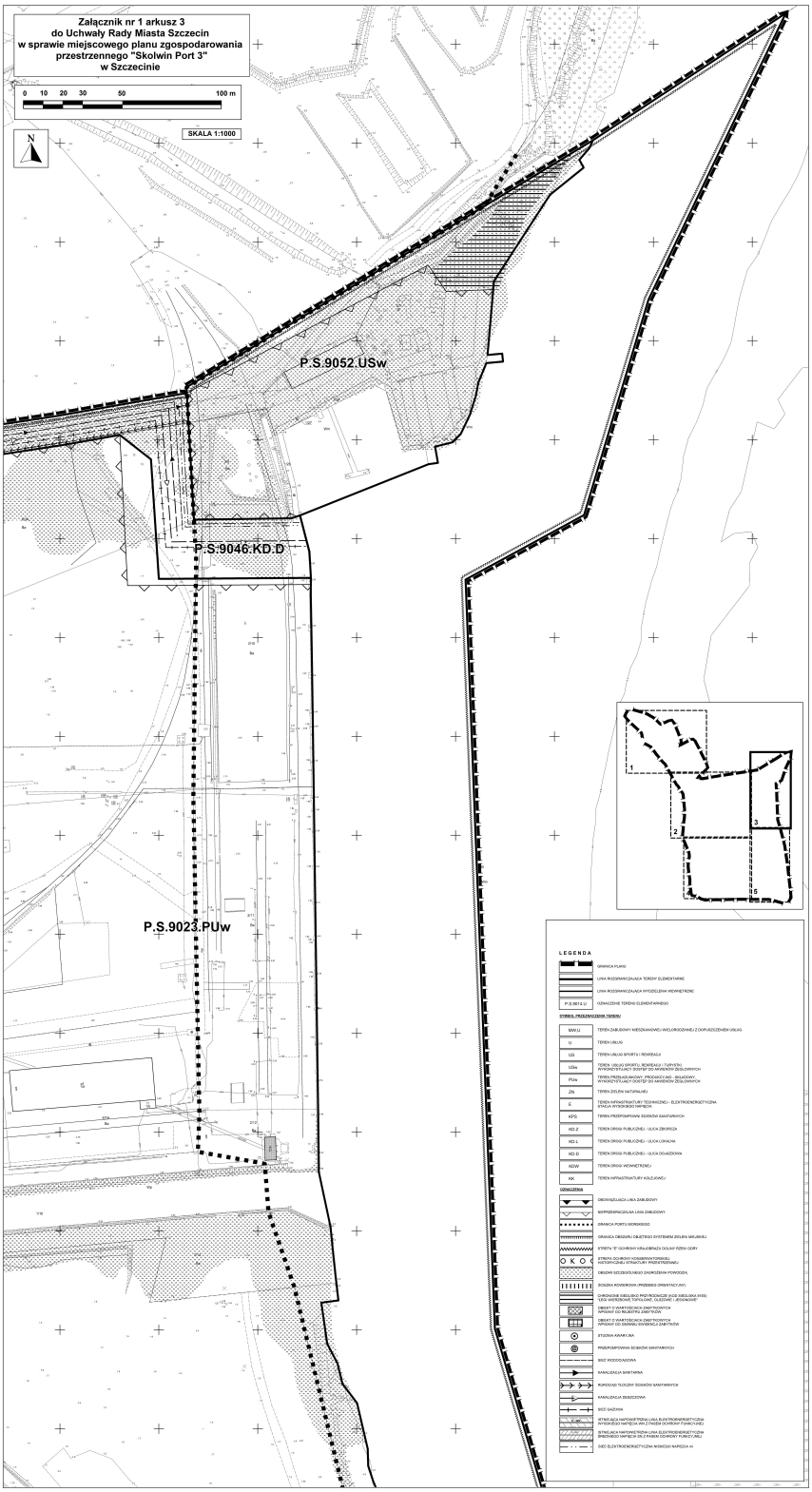
z dnia ..... 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

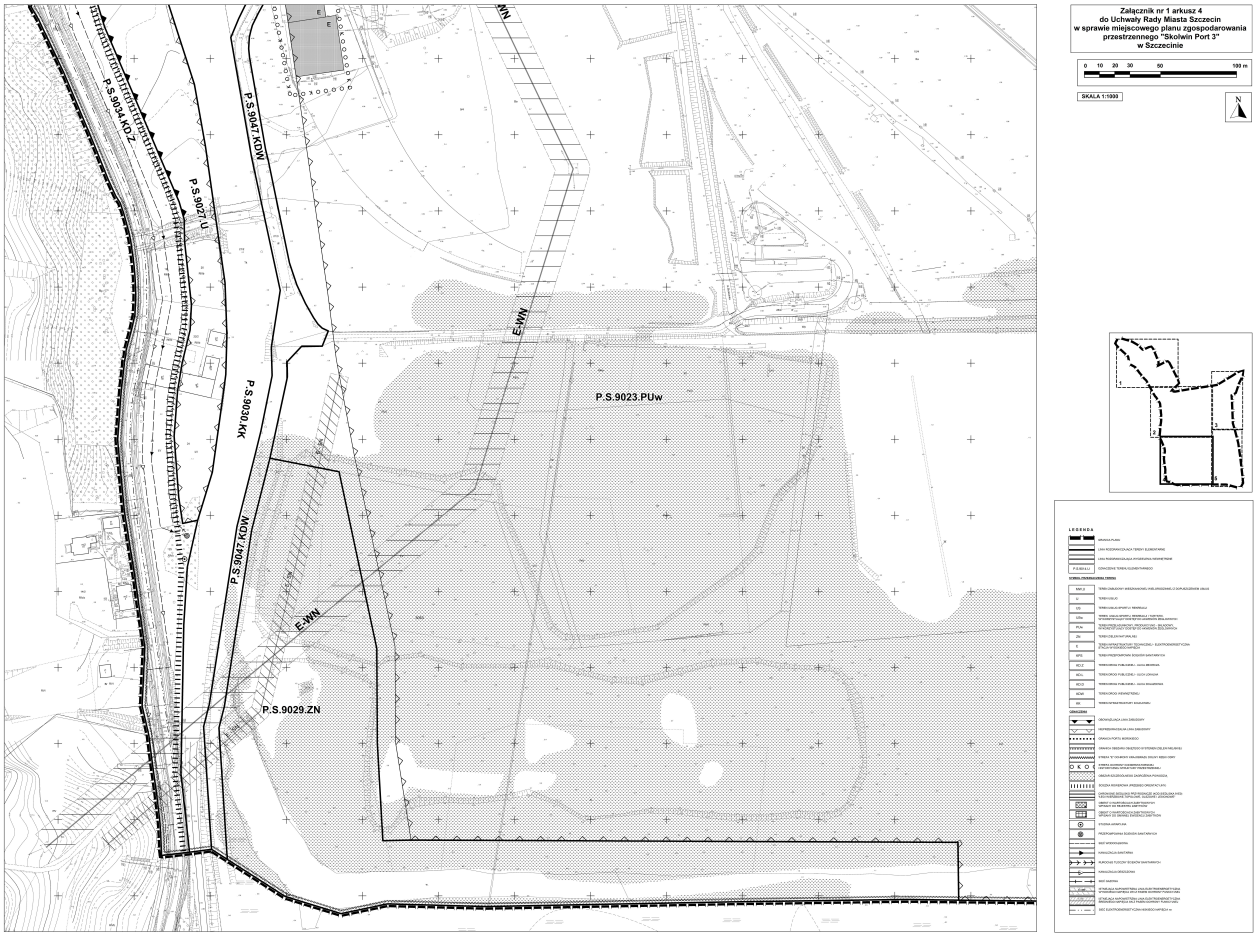
z dnia ..... 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

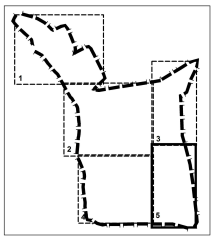
z dnia ..... 2020 r.

Załącznik nr 1 arkusz 5
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zgospodarowania
przestrzennego "Skolwin Port 3"
w Szczecinie

0 10 20 30 50 100 m

SKALA 1:1000

N



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
P.S.9014.U	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

MW.U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
U	TEREN USŁUG
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
USw	TEREN USŁUG SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI WYKORZYSTUJĄCY DOSTĘP DO AKWENÓW ŻEGLOWNYCH
PUw	TEREN PRZEŁADUNKOWY, PRZEŁADOWY AND. ŻEGLOWNY WYKORZYSTUJĄCY DOSTĘP DO AKWENÓW ŻEGLOWNYCH
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNA STACJA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
KPS	TEREN PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
KD.Z	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
KD.L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KK	TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

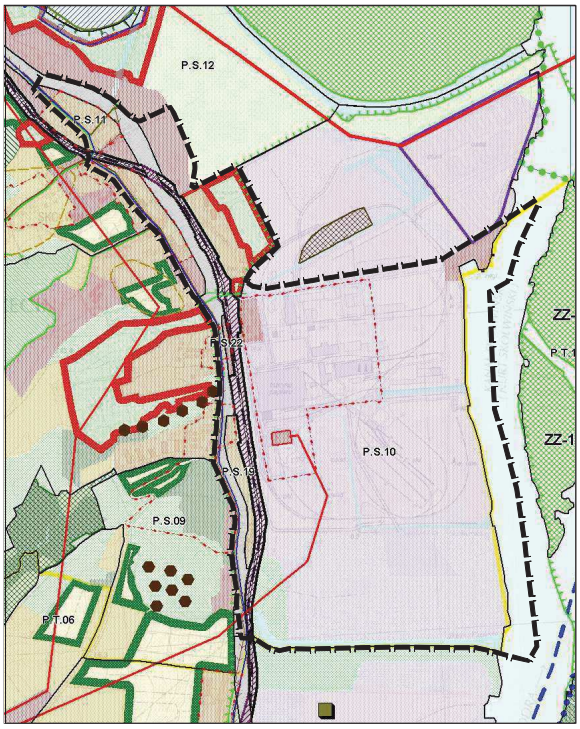
OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA PORTU MORSKIEGO
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO WYSTĘPOWANIEM ZIELENI KSIĘŻNEJ
	STREFA "B" OCHRONY KRAJOBRAZU DOLINY RZEKI ODRY
K	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ / HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	ŚCIEŻKA ROWEROWA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
	CHRONIONE EKOLOGICZNIE PRZYRODNICZE (ŚCIEŻKA DYDEI) LINIE WYSPOWIONE TYPOLOGICZNIE OLSZEWIE I LEŚNICZNIE
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH OPTRZAŃ DO MUZEUM ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH OPTRZAŃ DO OBRONNEJ SYNDEKICJI ZABYTKÓW
	STUDNIA ARMATURNA
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	SIEĆ GAZOWA
	SYTUACJA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	SYTUACJA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2020 r.



Granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skolwin Port 3" w Szczecinie

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchw. nr XVII/470/12 RM Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego mpzp "Skolwin Port 3" w Szczecinie

skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- S.S.02 GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK STRUKTURALNO-PLANISTYCZNYCH A - OBSZAR UMOW. SI - ścisłe śródmieście w ostrzału
- GRANICA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH DO UŻYTKOWANIA W WIELOCZYNNYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO ISEFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- SZKOŁY CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.14.2 ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.0 ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.0P ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.5 DROGI EKSPRESOWE
- B.K.11.5 AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I CIĘŻAROWYCH
- PARKING STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDNIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIESZY I-II STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMIESZY II-III STREFA PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA KOSZALOWKA ŁUŻYCE WODY
- TERENY OCHRONY POBIERANIEJ ŁĄŻYCE WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI 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
- TERENY ELEKTROCIEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘCIA 110 kV I WO kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘCIA 110 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCI 110 kV
- GAZYFIKACJA
- MAGISTRALE CIEPŁNE
- PLANOWANE MAGISTRALE CIEPŁNE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBWODU I GRANIC PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEJŚCIOWOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEWESTALCANIA, [illegible] KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "WP" SCIEŁLE OCHRONY ZABYTKÓW WYSOKIEJ ŚWIADOMOŚCI
- STREFA "WP" CZĘŚCIOWA I OCHRONY ZABYTKÓW WYSOKIEJ ŚWIADOMOŚCI
- STREFA "WW" OGÓLNA OCHRONY ZABYTKÓW WIDOCZNOŚCI
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- R PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY DZIWNOLNI I NIEŻYWOLNI
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY DZIWNOLNI I NIEŻYWOLNI
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UE PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- UAT ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK. SWIC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OSOBNEJ SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ WIELOSTYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- DŁUGA KOPULIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1 ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-2 OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) Rada Miasta Szczecin określa następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – 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**
2	**P.S.9016.MW,U**	Budowa studni awaryjnej.
3	**P.S.9030.KK**	Budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
4	**P.S.9033.KD.Z**	Ulica zbiorcza. Projektowany odcinek ulicy. Na odcinku od północnej granicy planu do skrzyżowania z terenem kolejowym P.S.9030.KK budowa dwóch jezdni, chodników, wydzielonej ścieżki rowerowej, dwóch skrzyżowań z ulicami dojazdowymi i jednego z ulicą 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.
5	**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, skrzyżowania z ulicą lokalną 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.
6	**P.S.9035.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych. Budowa jezdni, chodników, skrzyżowania z ulicą zbiorczą i skrzyżowania z ulicą dojazdową, 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.
7	**P.S.9037.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych – odcinek ulicy Stołczyńskiej. Budowa skrzyżowania z ulicą zbiorczą P.S.9034.KD.Z.
8	**P.S.9038.KD.L**	Ulica lokalna dla obsługi terenów przyległych – odcinek ulicy Stołczyńskiej. Budowa skrzyżowania z ulicą zbiorczą P.S.9033.KD.Z.
9	**P.S.9041.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
10	**P.S.9042.KD.D**	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa skrzyżowania z ulicą zbiorczą P.S.9033.KD.Z. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
11	**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.
12	**P.S.9053.KPS**	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 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 2019 r. poz. 869, ze zm.) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, ze zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), **Rada Miasta Szczecin roztrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2020 roku do 16 lipca 2020 roku. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 31 lipca 2020 roku, nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie został opracowany na podstawie uchwały Nr VIII/239/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie. Plan obejmuje obszar o powierzchni 129,39 ha.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 129,39 ha, położony w osiedlu Skolwin. Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Skolwin Port 3” w Szczecinie przystąpiono na wniosek Rady Osiedla Skolwin w Szczecinie, która reprezentując interesy mieszkańców osiedla wskazała na potrzebę zmiany obowiązującego planu miejscowego „Skolwin Port 2” (Uchwała nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 rok) w celu umożliwienia realizacji boiska piłkarskiego z zapleczem szkoleniowo-administracyjnym oraz powiększenie terenów produkcji z dostępem do nabrzeża rzeki i kanału dawnej papierni. Obiekt sportowy znajduje się w planach rozwojowych Ośrodka Miejskiego Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji i ma szansę kompleksowo zrewitalizować osiedle, które wymaga szczególnego wsparcia, aktywizacji i integracji społecznej i gospodarczej. Tereny produkcji wraz z nabrzeżami będą realizowane na obszarze dawnej „Papierni Skolwin” w ramach działalności firm Stowarzyszonych Lokalną Organizacją Gospodarczą „Odroujście”. Plan umożliwia również powiększenie terenów produkcji.

W granicach opracowania dominują tereny o przeznaczeniu przemysłowym o funkcji przeładunkowej, produkcyjno-składowej z dopuszczeniem produkcji. Tereny o wysokim stopniu naturalności i cennych walorach przyrodniczych stanowią niewielką część powierzchni planu, co związane jest z historyczną funkcją produkcyjną kontynuowaną współcześnie.

W granicach obszaru objętego planem częściowo znajduje się rzeka Odra Zachodnia, która stanowi morskie wody wewnętrzne wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami planu.

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

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

Przedmiotem ustaleń planu są tereny produkcji, składów i magazynów z powiększeniem dostępu do nabrzeża oraz kompleks sportowy - boisko piłkarskie z zapleczem szkoleniowo – administracyjnym oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna obszaru.
Plan ustala:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej od 10 % do 95 %, w zależności od przeznaczenia terenu;
2) maksymalną powierzchnię zabudowy od 20 % do 100 %;
3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wskaźniki intensywności zabudowy od 0 do 10 w zależności od wysokości zabudowy, wielkości działki budowlanej i uwarunkowań funkcjonalnych, technologicznych i krajobrazowych;
5) maksymalną wysokość zabudowy w przedziale od 12 m n.p.t. do 16 m n.p.t.;
6) wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych na terenach produkcji, składów i magazynów;
7) dachy głównie o parametrach dowolnych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Krajobraz obszaru opracowania został wykształcony w wyniku antropogenicznej działalności związanej z przemysłem portowym. Lokalizacja obszaru analizy wzdłuż brzegu Odry, wpływa na wysoką wartość ekspozycyjną obszaru. Historyczny układ przestrzenny obszaru o charakterze przemysłowego przedmieścia Szczecina, jest chroniony poprzez kontynuowanie struktury funkcjonalnej

oraz wprowadzenie stref ochrony krajobrazu kulturowego. Obszar objęty planem, z uwagi na wysoki stopień przemysłowego zainwestowania, nie reprezentuje cennych przyrodniczo walorów krajobrazowych. Jest to związane głównie ze znacznym przekształceniem antropogenicznym i degradacją środowiska przyrodniczego – zasoby szaty roślinnej, podobnie jak fauna, są na analizowanym terenie bardzo ubogie.

Wartość przyrodnicza obszaru opracowania oraz jego otoczenia, uzależniona jest w dużej mierze od położeniawzdłuż brzegu Odry Zachodniej, która stanowi obszar węzłowy o randze międzynarodowej.

Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków realizuje się w planie poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe, w zakresie parametrów zabudowy, dopuszczalnych przekształceń obiektów i zespołów zabytkowych, sposobu zagospodarowania i ekspozycji zabytków. Ochrona dziedzictwa kulturowego obszaru, pozwoli na rozwój przestrzenny w poszanowaniu wartości historycznych.

Zapisy planu pozwolą na zachowanie portowego krajobrazu szerokoprzestrzennych perspektyw oraz głębokich planów, gdzie tło widoków stanowią krawędzie doliny rzeki Odry. W planie ustalono strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, którą realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu. Skutki realizacji ustaleń planu w odniesieniu do krajobrazu obszaru opracowania, oceniane są jako pozytywne, mające wpływ na podniesienie jakości i estetyki krajobrazu.

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

Omawiany teren położony jest w bliskim sąsiedztwie obszarów Natura 2000: Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH320018 (rozciąga się na północ i północny wschód od granic planu), Dolina Dolnej Odry PLB320003 (na wschód od granic planu) oraz Dolna Odra PLH320037 (na południowym wschodzie od granic planu).

W granicach omawianego obszaru występuje niewielki płat siedliska pod nazwą łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe o podtypie **łęgi wierzbowe** (91E0-1) o dobrym stanie zachowania. W sąsiedztwie tego siedliska występują stanowiska będącego pod ochroną **kruszczyka szerokolistnego** oraz **zaskrońca zwyczajnego.**

Obszary położone w północ od papierni Skolwin wchodzą w skład struktury ekologicznej miasta, jaką jest System Zieleni Miejskiej. SZM ma na celu zachowanie integralności wartościowych terenów zieleni oraz terenów otwartych w przestrzeni miasta z terenami podmiejskimi.

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

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

Obszar planu w granicach terenów zainwestowanych, objęty został strefą ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry oraz strefą ochrony konserwatorskiej dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków realizują ustalenia ogólne i szczegółowe planu w zakresie parametrów zabudowy, dopuszczalnych przekształceń obiektów i zespołów zabytkowych, sposobu zagospodarowania i ekspozycji zabytków. W sferze ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie ustalono:

• strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz dawnej wsi Skolwin i nabrzeża produkcyjnego,

• zasady ochrony i dopuszczalne przekształcenia wskazano dla:

- obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Obiekty o wartościach zabytkowych występujące na terenach produkcyjnych mogą nie sprostać potrzebom wynikającym z dynamicznych zmian technologii w produkcji, składowaniu i przeładunku lub też ulec wyeksploatowaniu. Dlatego plan w celu efektywnego gospodarowania deficytową przestrzenią

produkcyjną zakłada możliwość rozbiórki tych obiektów z jednoczesnym obowiązkiem wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organom ds. ochrony zabytków.

W granicach strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry wprowadzono różnorodne formy ochrony przyrody i zabytków. Obszar w strefie E to dolina rzeki Odry. Ochronie podlegają wartościowe widoki z przestrzeni publicznych, oraz szlaków wodnych, na:

• dominanty przestrzenne, krajobrazowe,
• historyczne zespoły krajobrazu przemysłowego,
• zabytki i inne obiekty o wartościach zabytkowych, ich otoczenie oraz wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne,
• krajobraz akwenu Odry,
• obszary objęte formami ochrony przyrody.

W obszarze planu nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

Realizacja zapisów planu, dotyczących zabytków oraz dóbr materialnych występujących w granicach obszaru opracowania, pozwoli na ich zachowanie w odpowiednim stanie oraz na kształtowanie przestrzeni nawiązującej do przemysłowo-portowego krajobrazu. Zapisy te mają na celu ochronę wartości historycznych, podniesienie poziomu życia mieszkańców, funkcjonalności użytkowania terenu. W celu harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy, które ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce. Będzie to miało pozytywny wpływ na jakość przestrzeni, jej estetykę oraz podkreśli jej charakter, uwarunkowany położeniem i strukturą funkcjonalną.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o szczególnych potrzebach.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju produkcji i usług w obszarze portowo-przemysłowym, realizując w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Realizacja ustaleń sformułowanych w planie pozwoli na ekonomiczny rozwój obszaru, a co za tym idzie podniesienie jakości życia. Stworzenie warunków do rozwoju transportu morskiego, w logistycznym połączeniu z transportem kolejowym, może odciążyć transport kołowy i zminimalizować uciążliwości odkomunikacyjne.

Zapisy planu promują komunikację zbiorową oraz ruch pieszy i rowerowy, a także wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zapewniające redukcję emisji zanieczyszczeń. Działania te zgodne są z ideą zrównoważonego rozwoju, podnosząc jakość życia w środowisku antropogenicznym. Z uwagi na powyższe, zapisane w planie ustalenia będą miały pozytywny wpływ na zdrowie i warunki życia mieszkańców.

Wymagania w zakresie potrzeb osób o szczególnych potrzebach zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie i realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników, a także zabezpieczających dojazd dla służb ratowniczych,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,
- obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych do potrzeb osób o szczególnych potrzebach.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju produkcji, usług oraz mieszkalnictwa w obszarze przemysłowym, realizując w ten sposób politykę przestrzenną Szczecina. Głównym celem planu jest także określenie warunków realizacji uzupełniającej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest położony peryferyjnie względem centrum miasta, jednak jego charakter (w głównej mierze przemysłowy) usprawiedliwia tą lokalizację.

Obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej i tramwajowej komunikacji miejskiej. Planowana jest modernizacja linii kolejowej w celu uruchomienia Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej, która w znaczący sposób zwiększy dostępność terenów.

2. Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 5 min do 10 min.). Planowana jest modernizacja linii kolejowej w celu uruchomienia Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej, która w znaczący sposób zwiększy dostępność terenów.

3. Ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W ramach projektowanej przebudowy dróg projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych.

2.7. Prawo własności.

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

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

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego planem nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnej do funkcjonowania miasta.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan umożliwia realizację planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan stanowi kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym i społecznym polegającym na zapewnieniu trwałego i stabilnego rozwoju funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz zapewnienie dostępu do niezbędnych usług dla osiedla, w tym usług sportu realizowanych poprzez budowę boiska sportowego z zapleczem.

Ponadto, po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział zabudowanych gruntów własnościowych w obszarze planu. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz.65, 284, 471, 782) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

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

Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW do oczyszczalni ścieków „Pomorzany".

Odprowadzanie wód opadowych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej 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.9046.KD.D, P.S.9047.KDW, do wód powierzchniowych, kanałów i rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych. dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie lub przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m2, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości.

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

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

Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej lub nowej sieci cieplnej zasilanej z terenu P.S.9023.PUw lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic. Opuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:

a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni zabudowy wiatrowych, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form i sposobu zagospodarowania terenu. Opuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną.

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

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

1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 18.07.2019 roku do 09.08.2019 roku)

2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,

3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,

4) możliwość składania uwag do planu.

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

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno-techniczne do organizowania spotkań, prezentacji

itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejących i nowych sieci i magistrali wodociągowych, które zapewnią wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Obszar przemysłowy i portowy również ma zapewniony dostęp do wody i jej odpowiednią jakość z rezerwą na cele rozwojowe.

3. Wymagania wynikające zart. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Plan wypracował kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym polegającym na modernizacji toru wodnego a interesem publicznym polegającym na ochronie środowiska, w tym przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochronie przeciwpowodziowej. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości artykułowany we wnioskach do planu i podczas konsultacji. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zgospodatowania, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające zart. 1 ustęp 4 uopizp.

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

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,
b) w zakresie dostępności cyfrowej,
c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Zmiana planu miejscowego nie spowoduje wydatków obciążających budżet gminy i nie spowoduje zwiększenia wpływów do budżetu gminy.

7. Podsumowanie.

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