

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/1162/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie, 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 „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 217 ha, ograniczony:

- 1) od północy – granicą poprowadzoną południowym brzegiem kanału przy oczyszczalni ścieków i przez rzekę Odra Zachodnia;
- 2) od wschodu – granicą poprowadzoną na rzece Odra Zachodnia;
- 3) od południa – południową stroną ulicy Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) wraz z mostem Pomorzany;
- 4) od zachodu – zachodnią stroną ulicy Szczawiowej i zachodnią stroną ulicy Tama Pomorzańska.

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.	numer terenu elementarnego	powierzchnia terenu elementarnego	lp.	numer terenu elementarnego	powierzchnia terenu elementarnego
1.	Z.N.2001.USw	- pow. 2,43 ha	17.	Z.N.2017.U	- pow. 0,70 ha
2.	Z.N.2002.USw	- pow. 1,28 ha	18.	Z.N.2018.KD.D	- pow. 0,49 ha
3.	Z.N.2003.U,P	- pow. 7,47 ha	19.	Z.N.2019.ZP	- pow. 0,30 ha
4.	Z.N.2004.P,U	- pow. 36,01 ha	20.	Z.N.2020.P	- pow. 25,10 ha
5.	Z.N.2005.KN	- pow. 12,89 ha	21.	Z.N.2021.WS	- pow. 28,04 ha
6.	Z.N.2006.ZN	- pow. 1,59 ha	22.	Z.N.2022.WS	- pow. 2,33 ha
7.	Z.N.2007.ZN	- pow. 15,95 ha	23.	Z.N.2023.WS	- pow. 1,98 ha
8.	Z.N.2008.USw	- pow. 1,05 ha	24.	Z.N.2024.KD.G	- pow. 4,34 ha
9.	Z.N.2009.U	- pow. 1,26 ha	25.	Z.N.2025.KD.D	- pow. 0,40 ha

10.	Z.N.2010.U	- pow. 3,54 ha	26.	Z.N.2026.KD.L	- pow. 0,33 ha
11.	Z.N.2011.U	- pow. 1,65 ha	27.	Z.N.2027.KD.L	- pow. 1,05 ha
12.	Z.N.2012.ZP	- pow. 31,98 ha	28.	Z.N.2028.KD.D	- pow. 1,16 ha
13.	Z.N.2013.USw	- pow. 3,20 ha	29.	Z.N.2029.KD.L	- pow. 1,14 ha
14.	Z.N.2014.ZN	- pow. 14,19 ha	30.	Z.N.2030.KD.D	- pow. 0,53 ha
15.	Z.N.2015.KD.G	- pow. 10,21 ha	31.	Z.N.2031.KK	- pow. 6,37 ha
16.	Z.N.2016.KM	- pow. 0,92 ha			

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są zasady zagospodarowania na terenach: produkcyjnych, w tym produkcji energii, składów i magazynów, gospodarki odpadami, usług, sportu i rekreacji, w tym sportu i rekreacji z dostępem do akwenów żeglownych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz komunikacji.

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

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

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

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

### **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz 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) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Pomorzany;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) KK - teren komunikacji kolejowej,
  - b) KD.G – teren dróg publicznych: ulica główna,
  - c) KD.L – teren dróg publicznych: ulica lokalna,
  - d) KD.D – teren dróg publicznych: ulica dojazdowa,
  - e) KM – teren pętli autobusowej,
  - f) KN – teren oczyszczalni ścieków,
  - g) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

- h) U – teren zabudowy usługowej,
- i) USw – teren sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych,
- j) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) ZN – teren zieleni naturalnej,
- l) ZP – teren zieleni urządzonej;

6) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.KDW, 1.ZP.

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 szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

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

#### **§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:**

- 1) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi z zakresu: opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji) oraz edukacji zawodowej;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **mieszkanie funkcyjne** mieszkanie poza obszarem funkcji chronionych, dopuszczone w obszarze i w powiązaniu z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 4) **nabrzeże naturalne** – nabrzeże nie umocnione lub umocnione: wykonane z wykorzystaniem materiałów i technologii oraz ukształtowane w sposób umożliwiający swobodną wegetację roślinności w strefie brzegowej i przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico ściany frontowej budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych oraz ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 7) **reklama** – przekaz w dowolnej formie wizualnej zawierający informację lub wypowiedź, popularyzujący osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 8) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie umieszczone na obiekcie budowlanym stanowiące integralny element kompozycji elewacji; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 9) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 10) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające wyłącznie informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza, tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 12) **trasa rowerowa** –spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych przeznaczonych dla ruchu rowerowego obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 13) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,

- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 15) **wskaźnik intensywności zabudowy** – mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 16) **załadowanie** – powiększenie powierzchni ładu o część akwenu;
- 17) **zieleń naturalna** – zieleń charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
- 18) **zieleń urządzona** - zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji;
- 19) **zieleń wysoka** – zadrzewienia osiągające wysokość powyżej 2 m.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa rozbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania oraz obsługę komunikacyjną;
- 4) w obszarze planu zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów funkcji chronionych,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji targowisk oraz hurtowej sprzedaży produktów rolnych i żywych zwierząt,
  - d) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych,
  - e) lokalizacji obiektów produkcji, magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej; nie dotyczy obiektów, magazynów i składów technologicznie niezbędnych do funkcjonowania elektrowni (teren Z.N.2020.P) i oczyszczalni ścieków (teren Z.N.2005.KN),
  - f) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - g) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru objęta jest europejską siecią ekologiczną Natura 2000, obszarem specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” oraz należy do obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” wyznaczonego w celu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt; oznaczone na rysunku planu; obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000;
- 2) fragment południowej części obszaru planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”; na terenie otuliny ustala się ochronę korytarza ekologicznego poprzez tereny wód i zieleni naturalnej, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), oznaczonym na rysunku planu, w którym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % pow. działki budowlanej; nie dotyczy terenów dróg, terenów komunikacji kolejowej oraz parkingów,
  - b) na działkach zabudowanych, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jej pomniejszenie, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu, nie większe niż o 5 % biologicznie czynnej powierzchni działki,
  - c) zakazuje się kanalizacji i likwidacji otwartych, naturalnych cieków wodnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, nabrzeży oraz stanowisk postojowych związanych z funkcją użytkową terenów elementarnych;
- 4) w pasie brzegowym obowiązuje utrzymanie i ochrona komponentów krajobrazu rzecznej doliny Odry; ochronę krajobrazu przyrodniczego realizują ustalenia szczegółowe kompozycji, formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów elementarnych;
- 5) obowiązują nasadzenia, zgodnych z siedliskiem, gatunków rodzimych drzew i krzewów;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z budową lub przebudową ulic i dróg ustalonych w planie, obiektów budowlanych o charakterze stałym, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - c) wynikającej z ustaleń dotyczących zagrożenia powodzią,
  - d) wycinki niezbędnej dla utrzymania dróg wodnych;
- 7) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki Bukowej zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki w celu utrzymania brzegu i jego konserwacji;
- 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz

miejsce dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

- 9) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) obszar planu jest objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu Doliny Odry;
- 2) w strefie E ochrony ekspozycji krajobrazu Doliny Odry ochronie podlegają powiązania widokowe z przestrzeni publicznych, wód powierzchniowych oraz nabrzeży wysp Międzyodrza na sylwety zabytkowych zespołów (np. zespół budynków Elektrowni „Pomorzany”) i zabytki stanowiące dominanty przestrzenne (np. kościół pw. M.M. Kolbe), oraz panoramy na rozlewisko Odry:
  - a) z korony Wzgórza Hetmańskiego, poza obszarem planu,
  - b) z tarasów zespołu Elektrowni „Pomorzany”, poza obszarem planu,
  - c) z drogi kolejowej wzdłuż ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera);
- 3) wymogi ochrony krajobrazu wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu akwenu Odry realizowane są poprzez ustalenia szczegółowe planu: kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem masztów odgromnikowych, anten, kominów oraz urządzeń i obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w terenach elementarnych, na których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowo projektowanej zabudowy oraz najniższego poziomu dojść na wysokości 1,7 m n.p.m. (obszary zagrożone powodzią) – naturalną warstwę stanowi rzędna ustalona planem;
- 5) ustala się rzędną najniższej kondygnacji nowo projektowanej zabudowy (nie dotyczy pomieszczeń technologicznych) oraz najniższego poziomu nowo projektowanego układu komunikacyjnego: 1,7 m n.p.m.;
- 6) dopuszcza się wysunięcie zabudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości nie mniejszej niż 4,5 m od poziomu otaczającego terenu. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 9) wzdłuż dróg publicznych wygradzanie terenów z dopuszczeniem elementów pełnych nie wyższych niż 1,5 m;

- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach komunikacyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, kioskowiaty, itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji, kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych; kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 11) ustala się ochronę zabytku archeologicznego strefy ochrony konserwatorskiej W.III, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam na słupach oświetleniowych, za wyjątkiem tablic zawierających informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam na obiektach inżynierskich i urządzeniach inżynierskich oraz w pasach dzielących jezdnie;
- 14) dopuszcza się lokalizację reklam:
  - a) wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje obiektów,
  - b) wolno stojących, na terenie prowadzonej działalności,
  - c) wolno stojących, w formie pylonów, o parametrach jak w pkt 16,
  - d) wkomponowanych w wiaty i kioskowiaty przystankowe;
- 15) na terenie planu dopuszcza się lokalizację reklam, zawierających grafikę informacyjno - reklamową prowadzonej działalności, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> i proporcjach 2:1 lub 1:2;
- 16) dopuszcza się umieszczanie reklam, o parametrach, jak w pkt 15, w postaci tablic panelowych na wolno stojących pylonach reklamowych o wysokości do 5 m i wymiarach podstawy: długość: do 2m, szerokość do 2m;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam / banerów / siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam / banerów / siatek reklamowych na rusztowaniach i ogrodzeniach, w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 18) zakazuje się umieszczania reklam w pasie brzegowym do szerokości 100m;
- 19) w granicach planu oznaczono obszar zagrożony powodzią, rzędną najniższej kondygnacji dla nowo projektowanej zabudowy podano w pkt. 5; wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne lokalizowane na tych terenach warunkuje się zapewnieniem zabezpieczenia przed skutkami powodzi; dopuszcza się uzdatnienie terenu do rzędnej 1,7 m n.p.m. przez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów, innych mas ziemnych lub innych materiałów dopuszczonych przepisami prawa;
- 20) najniższy poziom dostępu technicznego do urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie: 1,7 m n.p.m., nie dotyczy:
  - a) lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi przeładunków, produkcji i usług produkcyjnych, za wyjątkiem pomieszczeń ze stałymi stanowiskami pracowniczymi,
  - b) urządzeń technologicznych bezobsługowych i obiektów infrastruktury, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń sterowniczych i zasilania podstawowych urządzeń technicznych m.in.: oświetlenia, działania wind, sterowania odwadnianiem i usuwaniem ścieków, utrzymania działania urządzeń wentylacyjnych, dróg ewakuacyjnych itp.,



- 21) w obszarze planu dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem koryt cieków naturalnych i kanałów oraz innych prac niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi i/lub prawidłowego użytkowania wynikającego z potrzeb technologicznych (kanał ciepły i zimny elektrowni);
- 22) obiekty, widoczne ze śródlądowej drogi wodnej Odry Zachodniej, inne niż elementy oznakowania nawigacyjnego, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 23) w celu zapewnienia 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 nabrzeża od strony lądu i wody,
  - b) uwzględnić istniejącą infrastrukturę hydrotechniczną w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu;
- 24) po zakończeniu realizacji niezbędnych umocnień brzegów wzdłuż toru wodnego lub innej działalności inwestycyjnej w pasie brzegowym terenów elementarnych ZN (zielen naturalna) obowiązuje nabrzeże naturalne;
- 25) dla terenów, dla których plan dopuszcza załadowanie akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegu, teren załadowania powiększa teren elementarny przyległy do linii brzegu, linie rozgraniczające dostosowuje się do przebiegu linii brzegu po załadowaniu.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) Z.N.2024.KD.G – ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) : połączenie z obszarem osiedli w dzielnicy Prawobrzeże i wyjazd w kierunku Gryfina, Kołbaskowa, Świnoujścia,
  - b) Z.N.2015.KD.G – ul. Szczawiowa i ul. Tama Pomorzańska: połączenie z obszarem śródmieścia i ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera);

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	2,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
2.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
3.	Restauracje, kawiarnie, itp	2mp/10 miejsc konsump.	1mp/100 miejsc konsump.	1mp/10 miejsc konsump.
4.	Obiekty dydaktyczne	10mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie	1mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie	5mp/100 słuchaczy (kursantów) przebywających jednocześnie
5.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych	1mp/100 zatrudnionych	0,25mp/10 zatrudnionych
6.	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych na jednej zmianie**	1mp/100 zatrudnionych na jednej zmianie**	0,25mp/10 zatrudnionych na jednej zmianie**
7.	Rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych	1mp/50 zatrudnionych	0,5mp/10 zatrudnionych
8.	Małe obiekty sportu i rekreacji	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/ osób korzystających jednocześnie
9.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/10 osób korzystających jednocześnie
10.	Sale konferencyjne	100mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
11.	Rozrywka	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
12.	Usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13.	Biura	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
14.	Przystanie	1mp/2miejsca do cumowania	1mp/1 przystań	nie określa się
15.	Stacje paliw dla jednostek pływających	1 mp/2 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
17.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się
18.	Mijnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
19.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
20.	Mieszkanie funkcyjne	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp;  
\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
  - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 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 terenów dróg dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się budowę pieszej przeprawy mostowej z terenu Z.N.2013.USw na wyspę Krainka, znajdującą się poza obszarem planu;
- 12) dopuszcza się dostęp od strony wody do przywodnych terenów elementarnych znajdujących się w obszarze planu;

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem zagospodarowanie i zabudowę terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których należy prowadzić nowe sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 19;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,

- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska do istniejącej oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicach: Tama Pomorzańska, Szczawiowa, Bydgoska z odprowadzeniem, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; do istniejących lub nowych: rowów, kanałów, basenów, rzeki Bukowej lub rzeki Odry;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
- a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu albo wód powierzchniowych,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu; do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających ciepło i/lub energię elektryczną;

- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 17) dopuszcza się na obszarze planu realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 19) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) dopuszcza się do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich zastosowanie rozwiązań tymczasowych, przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 1;
- 21) obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 23) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 24) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, trwale wyłączonych z eksploatacji;
- 25) zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej w pasie technicznym przeznaczonym dla przebiegu sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny Z.N.2001.USw – 2,43 ha**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: turystyki, kultury i rozrywki, edukacji pozaszkolnej oraz gastronomii i handlu.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) rekreacyjnej do 6 m n.p.t., jedna kondygnacja,
  - b) towarzyszącej do 9 m n.p.t., do dwóch kondygnacji,
  - c) wysokość urządzeń i budowli obsługujących jednostki pływające według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,0 - 0,6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) nowa zabudowa wolno stojąca w zieleni wysokiej;
- 8) obowiązuje budowa wiaty lub wydzielenie pomieszczenia gospodarczego do selekcji i czasowego gromadzenia odpadów;
- 9) obszar zagrożony powodzią, obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6 ust. 3 pkt 19;
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 11) dopuszcza się budowę kanałów i basenów.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2028.KD.D;
- 2) dopuszcza się dostęp z kanału otwartego (poza obszarem planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się z zastrzeżeniem pkt 4, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie elementarnym Z.N.2028.KD.D.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2028.KD.D;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do wód powierzchniowych (poza obszarem planu);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu, oraz budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanału deszczowego i budowę kanału w terenie elementarnym Z.N.2028.KD.D.

### **§ 8. Teren elementarny Z.N.2002.USw – 1,28ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: turystyki, kultury i rozrywki, edukacji pozaszkolnej oraz gastronomii i handlu.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) w płn.- wsch. części terenu (cypel) obowiązuje:
  - a) zachowanie zieleni naturalnej i naturalnego nabrzeża,
  - b) zakaz przekształcania naturalnego krajobrazu i zmiany ukształtowania terenu,
  - c) zakaz zabudowy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 6 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli obsługujących m.in. jednostki pływające: według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 - 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1,28 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) zakaz wygradzania terenów w obrębie terenu elementarnego;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 8) nowa zabudowa wolno stojąca w zieleni wysokiej;
- 9) obowiązuje budowa wiaty lub wydzielenie pomieszczenia gospodarczego do selekcji i czasowego gromadzenia odpadów;
- 10) obszar zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 11) opuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2028.KD.D;
- 2) ustala się dojazd do terenu Z.N.2006.ZN;
- 3) ustala się dostęp z terenu Z.N.2021.WS;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się z zastrzeżeniem pkt 5, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie Z.N.2028.KD.D.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2028.KD.D, Z.N.2002.USw, Z.N.2021.WS;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanału deszczowego i budowę w terenie elementarnym Z.N.2028.KD.D;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych w rejonie oznaczonym na rysunku planu;
- 6) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 9. Teren elementarny Z.N.2003.U,P – 7,47 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe, produkcja, składowanie z wyłączeniem składowania odpadów;
- 2) dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji chronionych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) w granicach działki budowlanej obowiązuje obsadzenie zielenią wysoką w formie swobodnej kompozycji.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 14 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 - 3,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,15 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2030.KD.D, Z.N.2028.KD.D i Z.N.2015.KD.G jezdnią wspomagającą z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu z możliwością przeprowadzenia przebudowy, remontu, likwidacji i budowy zjazdów oraz dróg dojazdowych;



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

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2028.KD.D, Z.N.2030.KD.D, Z.N.2003.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 10. Teren elementarny Z.N.2004.P,U - 36,01 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe, składowanie z wyłączeniem składowania odpadów;
- 2) dopuszcza się gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług zakwaterowania i gastronomii; nie dotyczy gastronomii towarzyszącej usługom i produkcji.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 - 3,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,15 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 8) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża kanału;
- 9) dopuszcza się budowę kanałów i basenów;
- 10) typ nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 11) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu jako 1.KDW ustala się:
  - a) zakaz nowej zabudowy,
  - b) korytarz infrastruktury technicznej,

- c) najniższą rzędną niwelety nowej ulicy w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu jako 1.KDW: 1,7 m n.p.m;
- d) utrzymanie nasadzeń szpalerowych drzew wzdłuż granicy z terenem elementarnym Z.N.2018.KD.D.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2030.KD.D, Z.N.2018.KD.D, Z.N.2025.KD.D, Z.N.2029.KD.L i Z.N.2015.KD.G jezdnią wspomagającą z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu z możliwością przeprowadzenia przebudowy, remontu, likwidacji i budowy zjazdów oraz dróg dojazdowych;
- 3) dopuszcza się dostęp z terenu Z.N.2022.WS;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) obowiązuje utrzymanie obsługi terenu Z.N.2007.ZN z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne 1.KDW.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2029.KD.L, Z.N.2018.KD.D, Z.N.2025.KD.D, Z.N.2030.KD.D, Z.N.2004.P,U, 1.KDW, Z.N.2022.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora tłoczego ścieków sanitarnych w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) ustala się likwidację podczyszczalni ścieków wraz z osadnikiem przy ul. Bydgoskiej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowych SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich i technologicznych prowadzonych napowietrznie.

### **§ 11. Teren elementarny Z.N.2005.KN – 12,89 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków, gospodarka odpadami;
- 2) dopuszcza się magazynowanie, składowanie i produkcję, w tym produkcję energii.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Fragment terenu objęty SZM, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy, urządzeń i budowli oraz ich obudowy, według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej według potrzeb technologicznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) obszar częściowo zagrożony powodzią, oznaczony na rysunku planu;
- 7) typ nabrzeża według potrzeb technologicznych.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2030.KD.D, Z.N.2028.KD.D;
- 2) ustala się dostęp z terenu Z.N.2021.WS;
- 3) ustala się dostęp do terenu Z.N.2007.ZN poprzez działkę oznaczoną na rysunku planu nr 9/8 obr. 1059;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2028.KD.D, Z.N.2030.KD.D, Z.N.2005.KN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, teletechnicznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich i technologicznych prowadzonych napowietrznie.

### **§ 12. Teren elementarny Z.N.2006.ZN – 1,59 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar zagrożony powodzią, naturalny teren zalewowy, wartościowy obszar florystyczno – faunistyczny;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje utrzymanie zieleni naturalnej;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejącego kanału otwartego;

5) obowiązuje utrzymanie nabrzeża naturalnego.

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

- 1) zakaz przekształcania naturalnego krajobrazu;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz składowania, magazynowania i uzdatniania;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1,59 ha.

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

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

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2028.KD.D przez teren Z.N.2002.USw;
- 2) dostęp z terenu Z.N.2021.WS;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

Zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem sieci elektroenergetycznych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

**§ 13. Teren elementarny Z.N.2007.ZN – 15,95 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar zagrożony powodzią, naturalny teren zalewowy, wartościowy obszar florystyczno – faunistyczny;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zachowanie zieleni naturalnej;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejącego kanału otwartego;
- 5) obowiązuje utrzymanie nabrzeża naturalnego.

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

- 1) zakaz przekształcania naturalnego krajobrazu;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz wygradzania terenu; za wyjątkiem wygradzeń terenu w formie obwałowania ziemnego:
  - a) wzdłuż granicy z terenem Z.N.2005.KN,
  - b) wzdłuż granicy z terenem Z.N.2004.P,U;
- 5) zakaz składowania, magazynowania i uzdatniania;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 15,95 ha;

7) dopuszcza się:

- a) budowę ścieżek rekreacyjnych w formie drewnianych pomostów o szerokości do 1,5 m na palach; rzędna komunikacji pieszej w formie pomostów: min. 1,3 m n.p.m.,
- b) budowę wieży obserwacyjnej w konstrukcji ażurowej; dopuszczalna wysokość wieży: do 12,0 m n.p.t.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2018.KD.D przez wydzielenie wewnętrzne 1.KDW w terenie Z.N.2004.P,U oraz z terenu Z.N.2030.KD.D przez teren Z.N.2005.KN;
- 2) dostęp z terenu Z.N.2021.WS i Z.N.2022.WS;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem sieci elektroenergetycznych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

### **§ 14. Teren elementarny Z.N.2008.USw – 1,05 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące, w zakresie: turystyki, kultury i rozrywki, edukacji pozaszkolnej oraz gastronomii i handlu.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) w części terenu bezpośrednio przylegającej do terenu Z.N.2021.WS, poza linią zabudowy w pasie o szerokości 100 m obowiązuje:
  - a) zachowanie zieleni naturalnej i naturalnego nabrzeża,
  - b) zakaz przekształcania naturalnego krajobrazu i zmiany ukształtowania terenu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 6 m n.p.t., jedna kondygnacja; wysokość urządzeń i budowli obsługujących jednostki pływające według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,00 - 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1,05 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) zabudowa wolno stojąca w zieleni wysokiej;

- 8) obowiązuje budowa wiaty lub wydzielenie pomieszczenia gospodarczego do selekcji i czasowego gromadzenia odpadów;
- 9) obszar zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu Z.N.2029.KD.L;
- 2) dopuszcza się dostęp z terenów: Z.N.2021.WS i Z.N.2022.WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się, z zastrzeżeniem pkt 4, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie Z.N.2029.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2029.KD.L, Z.N.2008.USw, Z.N.2022.WS;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 15. Teren elementarny Z.N.2009.U – 1,26 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe;
- 2) dopuszcza się składowanie z wyłączeniem składowania odpadów;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów zakwaterowania i gastronomii; nie dotyczy gastronomii o powierzchni użytkowej do 200m<sup>2</sup>, towarzyszącej usługom.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 - 3,2;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,1ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2025.KD.D i Z.N.2029.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2009.U, Z.N.2025.KD.D, Z.N.2029.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/mn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 16. Teren elementarny Z.N.2010.U – 3,54 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń, budowli i ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 2,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,1 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) część terenu objęta strefą W III ochrony zabytku archeologicznego;
- 8) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 9) ukrycie ochronne do likwidacji, oznaczone na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2027.KD.L, Z.N.2029.KD.L z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu budowy ulicy w terenie Z.N.2027.KD.L i realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się tymczasową obsługę terenu z istniejącej ul. Szczawiowej;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L, Z.N.2029.KD.L, Z.N.2010.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację krytego kanału spustowego i budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rowu odwadniającego lub skanalizowanie;
- 4) magistrala ciepła – do likwidacji i przeniesienia w teren poza obszar planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 17. Teren elementarny Z.N.2011.U – 1,65 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług zakwaterowania i gastronomii.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 - 2,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,10 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2029.KD.L, Z.N.2027.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L, Z.N.2029.KD.L, Z.N.2011.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym;



- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 18. Teren elementarny Z.N.2012.ZP – 31,98 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: rekreacji, turystyki, kultury i rozrywki, gastronomii, handlu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) składowanie i magazynowanie odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne do czasu realizacji ustaleń planu,
  - b) przebudowę, remont, modernizację wg potrzeb technologicznych, bez prawa rozbudowy powierzchni składowania i magazynowania;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe na części lub całości terenu polegające na lokalizacji parkingu dla pojazdów osobowych i ciężarowych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) po zakończeniu eksploatacji składowiska odpadów poprodukcyjnych obowiązuje jego likwidacja i rekultywacja (kierunek rekultywacji – tereny rekreacyjne), zasady zagospodarowania i rekultywacji wg ust. 3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej po rekultywacji:
  - a) w granicach terenu elementarnego: 30% (nie wliczając wydzielienia wewnętrznego 1.ZP);
  - b) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.ZP: 90%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 4 % terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: do 12 m n.p.t, ustalonego wg pkt 7, wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 – 0,12;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2,0 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) w ramach rekultywacji obowiązuje utrzymanie ukształtowania terenu byłego składowiska w formie wyniesienia, z zachowaniem istniejącego obwałowania i jego niezbędnego uzupełnienia albo poszerzenia celem zapewnienia stabilności i bezpieczeństwa; docelowy poziom terenu po rekultywacji:
  - a) w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.ZP do rzędnej terenu 9 m npm,
  - b) na pozostałym terenie na koronie obwałowania do rzędnej terenu 11,5 m npm,
  - c) podane rzędne terenu realizować z dokładnością do 1 m;
- 8) dopuszcza się utworzenie punktu widokowego w dowolnej formie, orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu symbolem PW.1;

- 9) na terenach poza liniami zabudowy obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną z dopuszczeniem urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz namiotów i zadaszeń;
- 10) dla zagospodarowania zielenią urządzoną i urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi ustala się korytarze widokowe o szerokości 20 m, których osiami symetrii są osie widokowe, wyznaczone na rysunku planu symbolami: OW.1, OW.2, OW.3, OW.4;
- 11) obszar częściowo zagrożony powodzią;
- 12) teren częściowo objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2027.KD.L przez teren Z.N.2023.WS z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu budowy ulicy w terenie Z.N.2027.KD.L i realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się obsługę z terenu Z.N.2015.KD.G ulicą Kąkolową przez teren Z.N.2016.KM i teren Z.N.2023.WS;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) ustala się dostęp do terenu Z.N.2014.ZN.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L, Z.N.2029.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę urządzeń oraz sieci inżynierskich związanych z dezaktywacją, rekultywacją i składowaniem odpadów poprodukcyjnych elektrowni;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych i budowę stacji w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich i technologicznych prowadzonych napowietrznie, związanych z dezaktywacją, rekultywacją i składowaniem odpadów poprodukcyjnych elektrowni.

### **§ 19. Teren elementarny Z.N.2013.USw – 3,20 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie: turystyki, kultury i rozrywki, edukacji pozaszkolnej, gastronomii i handlu.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;

3) obowiązuje utrzymanie kanału otwartego z nabrzeżem naturalnym w istniejącej geometrii brzegu, znajdującego się w terenie.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) rekreacyjnej do 6 m n.p.t., jedna kondygnacja,
  - b) towarzyszącej do 9 m n.p.t., do dwóch kondygnacji,
  - c) wysokość urządzeń i budowli obsługujących jednostki pływające według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,00 - 0,8;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3,20 ha;
- 5) zakaz wygradzania terenów przynależnych do domków rekreacyjnych;
- 6) dachy o parametrach dowolnych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 8) nowa zabudowa wolno stojąca w zieleni wysokiej;
- 9) obowiązuje budowa wiaty lub wydzielenie pomieszczenia gospodarczego do selekcji i czasowego gromadzenia odpadów;
- 10) obszar zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 11) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 12) dopuszcza się budowę przyczółków mostu pieszego łączącego teren Z.N.2013.USw oraz wyspę Krainka.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2029.KD.L przez teren Z.N.2023.WS;
- 2) dopuszcza się dostęp z terenów: Z.N.2021.WS, Z.N.2023.WS;
- 3) ustala się dostęp do terenu Z.N.2014.ZN;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się z zastrzeżeniem pkt 5, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie Z.N.2029.KD.L.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2029.KD.L, Z.N.2008.USw, Z.N.2013.USw, Z.N.2021.WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym;

- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/mn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 20. Teren elementarny Z.N.2014.ZN – 14,19 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie otwartego kanału wodnego dla celów technologicznych.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obszar zagrożony powodzią, naturalny teren zalewowy, wartościowy obszar florystyczno – faunistyczny;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zachowanie zieleni naturalnej;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejących kanałów otwartych;
- 5) obowiązuje utrzymanie nabrzeża naturalnego wzdłuż rzeki Odry.

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

- 1) zakaz przekształcania naturalnego krajobrazu;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz wygradzania terenu;
- 5) zakaz składowania, magazynowania i uzdatniania;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 14,19 ha;
- 7) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rekreacyjnych w formie drewnianych pomostów na palach; dopuszczalna szerokość pomostów: do 1,50 m; rzędna komunikacji pieszej w formie pomostów: min. 1,3 m n.p.m,
  - b) budowę wieży obserwacyjnej w konstrukcji ażurowej; dopuszczalna wysokość wieży: do 15,0 m n.p.t.;

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2029.KD.L przez teren Z.N.2013.USw, ZN.2027.KD.L przez teren Z.N.2012.ZP; Z.N.2015.KD.G przez teren Z.N.2020.P;
- 2) dopuszcza się dostęp z terenów: Z.N.2021.WS i Z.N.2012.ZP;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich;

- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się zrzut wód deszczowych i technologicznych do rzeki Odry (teren elementarny Z.N.2021.WS) poprzez istniejący kanał z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

## **§ 21. Teren elementarny Z.N.2015.KD.G – 10,21 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje zieleń wysoka w formie nasadzenia szpalerowego wzdłuż zachodniej granicy terenu elementarnego;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca zabudowa do likwidacji; dopuszcza się jej użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 2) po przebudowie ulicy, zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 2, zakazuje się lokalizacji reklam w pasie drogowym na odcinku pomiędzy skrzyżowaniem z terenem Z.N.2029.KD.L (ul. Bydgoska) i północną granicą terenu Z.N.2031.KK;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust.3 pkt 12, 13, 14 lit c, d,
  - b) skanalizowanie części kanałów;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) przedłużanie lokalizacji istniejących, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, reklam wolno stojących,
  - b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy oraz prowadzenia prac remontowych,
  - c) likwidację istniejących i sytuowanie nowych tymczasowych obiektów budowlanych związanych z istniejącym zagospodarowaniem terenu; nie dotyczy pasów drogowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - d) tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej dla sąsiadujących terenów elementarnych,
  - e) realizację miejsc postojowych dla samochodów, placów manewrowych, zatok autobusowych, przystanków komunikacji zbiorowej i tras rowerowych;
- 5) najniższa rzędna niwelety nowego odcinka ulicy w obszarze opisanym w ust. 2 pkt 2: 1,7 m n.p.m;
- 6) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu bocznice kolejowe, w poziomie terenu, do likwidacji, nie dotyczy bocznic kolejowej łączącej teren elementarny Z.N.2020.P z terenem elektrowni (poza granicami planu);
- 7) ukrycie ochronne, oznaczone na rysunku planu, do likwidacji;
- 8) teren objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,0 m do 82 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe poza jezdniami głównymi ulicy; jezdnie wspomagające co najmniej na następujących odcinkach ulicy:
  - a) wzdłuż zach. granicy terenu Z.N.2020.P do połączenia z terenem Z.N.2027.KD.L,
  - b) od połączenia z terenem Z.N.2025.KD.D do działki oznaczonej na rysunku planu nr 9/7 obręb 1059, w terenie elementarnym Z.N.2003.U,P;
- 3) dopuszcza się budowę jezdni wspomagającej na innych odcinkach ulicy;
- 4) zakazuje się z zastrzeżeniem pkt 5, bezpośredniej obsługi terenów przyległych, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla innych terenów elementarnych ustalono inaczej;
- 5) ustalenie w pkt 4 nie dotyczy istniejących w dniu wejścia w życie działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie z terenu Z.N.2015.KD.G;
- 6) skrzyżowanie drogi z terenem Z.N.2031.KK i bocznica kolejową, łączącą teren Z.N.2020.P z terenem elektrowni poza obszarem planu, w dwóch poziomach.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej i ciepłej oraz budowę magistral w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektorów: sanitarnych, tłocznych ścieków sanitarnych, deszczowych oraz budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację krytych kanałów spustowych oraz budowę kanałów w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągów technologicznych przesyłu uwodnionych odpadów poprodukcyjnych z elektrowni;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) dopuszcza się realizację nowej sieci ciepłej, oznaczonej na rysunku planu, jako napowietrzną;
- 9) dopuszcza się realizację krytego kanału w miejscu przekroczenia rzeki Bukowej, kanałów i rowów odwadniających;
- 10) dopuszcza się realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN.

#### **§ 22. Teren elementarny Z.N.2016.KM – 0,92 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: pętla autobusowa;
- 2) dopuszcza się:
  - a) parking dla samochodów osobowych i autobusów na powierzchni nie większej niż 45 % powierzchni terenu elementarnego,
  - b) dopuszcza się usługi i obiekty towarzyszące obsłudze pętli autobusowej: dyspozytornia, poczekalnia, pomieszczenia socjalne, informacja, gastronomia, handel itp.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej w formie nasadzeń szpalerowych wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 2%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12 m n.p.t.;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,00 – 0,08;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,92 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) obowiązuje:
  - a) budowa toalety publicznej,
  - b) usytuowane w jednym budynku usług towarzyszących oraz wydzielonego miejsca do selekcji i czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 6 ust.3 pkt 13, 14 lit a, c, d pkt 15;
- 9) teren objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego;
- 10) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) remont i przebudowę, bez prawa powiększania kubatury, istniejących obiektów przeznaczonych do likwidacji lub nie spełniających ustaleń planu,
  - b) do czasu budowy dróg Z.N.2015.KD.G i Z.N.2027.KD.L ustala się funkcjonowanie drogi publicznej (istniejąca ul. Kąkolowa),
  - c) tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej dla innych terenów elementarnych,
  - d) lokalizację parkingu dla pojazdów ciężarowych i osobowych;
- 11) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenów Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L dopuszcza się utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu z możliwością przeprowadzenia przebudowy, remontu, likwidacji i budowy zjazdów oraz dróg dojazdowych;
- 3) obsługa parkingu opisanego w ust.1 pkt 2 lit a, z terenu Z.N.2027.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanału spustowego i budowę w terenie elementarnym.

### **§ 23. Teren elementarny Z.N.2017.U – 0,70 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi produkcyjne.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 -2,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,1 ha;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 7) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 8) teren objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu Z.N.2027.KD.L z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu budowy ulicy w terenie Z.N.2027.KD.L i realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się:
  - a) utrzymanie obecnego sposobu obsługi terenu z możliwością przeprowadzenia przebudowy, remontu,
  - b) obsługę z terenu Z.N.2015.KD.G i istniejącej ulicy Kąkolowej przez teren Z.N.2016.KM;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.



## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2027.KD.L, ZN.2017.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągów technologicznych przesyłu uwodnionych odpadów z elektrowni;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 24. Teren elementarny Z.N.2018.KD.D – 0,49 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązują nasadzenia szpalerowe wzdłuż granicy z terenem elementarnym Z.N.2004.P.U.

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

- 1) najniższa rzędna niwelety ulicy 1,7 m n.p.m;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 14 lit c;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą komunikacyjną przyległych terenów elementarnych.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,8 m do 45,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w formie zatok przy jezdni.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektorów deszczowych oraz budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 25. Teren elementarny Z.N.2019.ZP – 0,30 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe płynące: rzeka Bukowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) obowiązuje ochrona brzegu rzeki Bukowa przed erozją;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: min. 50%;
- 3) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu rzeki Bukowej zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z konserwacją i utrzymaniem brzegu.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów i budowę nowych przepustów lub mostów, pod warunkiem nie ograniczania pojemności retencyjnej koryta rzeki i maksymalnych przepływów wezbrań powodziowych;
- 2) zakaz grodzenia;
- 3) zakaz zabudowy; nie dotyczy obiektów infrastruktury inżynierskiej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowej bocznicy kolejowej na wiadukcie, łączącej teren elementarny Z.N.2020.P z terenem elektrowni (poza granicami planu).

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 1, 2 i 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: Z.N.2026.KD.L.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację brzegów rzeki Bukowa;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci ciepłej; dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej jako napowietrznej;
- 4) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 5) dopuszcza się realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN.

## **§ 26. Teren elementarny Z.N.2020.P – 25,1 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja;
- 2) dopuszcza się:
  - a) produkcję energii i/lub ciepła,
  - b) magazynowanie, przeladunek, składowanie z wyłączeniem składowania odpadów,

- c) gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne i obojętymi,
  - d) usługi, w tym usługi produkcyjne, transportowe i magazynowe, z wyłączeniem działalności związanej z zakwaterowaniem i gastronomią;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe polegające na lokalizacji parkingu dla pojazdów osobowych i ciężarowych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 16 m n.p.t.; wysokość urządzeń, budowli i ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,00 - 3,5; dla produkcji energii i/lub ciepła: według potrzeb technologicznych;
- 4) dachy o parametrach dowolnych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 6) obszar częściowo zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w § 6 ust. 3 pkt.19;
- 7) typ nabrzeża według potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się budowę basenów i kanałów;
- 9) dla istniejących otwartych kanałów dopuszcza się: budowę, rozbudowę i przebudowę oraz skanalizowanie lub likwidację;
- 10) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących bocznic kolejowych oraz budowę nowych bocznic kolejowych w terenie elementarnym.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: Z.N.2015.KD.G, jezdni wspomagającej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się tymczasową obsługę terenu z istniejącej ul. Szczawiowej, z możliwością przeprowadzenia przebudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych zjazdów z dróg dojazdowych;
- 3) ustala się dostęp do terenu Z.N.2014.ZN;
- 4) dopuszcza się dostęp z terenu Z.N.2021.WS;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.2015.KD.G, Z.N.2026.KD.L, Z.N.2019.ZP, Z.N.2020.P, Z.N.2021.WS, Z.N.2031.KK oraz z obszaru poza granicami planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację inżynierskich urządzeń sieciowych oraz ich budowę w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się zrzut wód deszczowych i technologicznych do rzeki Odry (teren elementarny Z.N.2021.WS) poprzez istniejący kanał technologiczny z uwzględnieniem ustaleń ogólnych;
- 5) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i zmianę trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się realizację nowych sieci inżynierskich prowadzonych napowietrznie.

## **§ 27. Teren elementarny Z.N.2021.WS - 28,04 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: śródlądowa droga wodna - rzeka Odra Zachodnia; akwen żeglowny żeglugi śródlądowej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 2) część terenu w granicach obszarów Natura 2000, oznaczona na rysunku planu;
- 3) południowa część terenu, na granicy planu objęta granicą otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, oznaczona na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich;
- 2) dla nowych przepraw przez rzekę Odra Zachodnia obowiązują parametry klasyfikacyjne dla śródlądowej drogi wodnej;
- 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeży;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych do cumowania i postoju jednostek pływających m.in.: pomostów pływających, nabrzeży dalbowych, itp. pod warunkiem nie pogarszania przepustowości i parametrów użytkowych śródlądowej drogi wodnej;
- 5) wysokość urządzeń i budowli obsługujących jednostki pływające zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 6) dopuszcza się załadunek w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegu, pod warunkiem nie pogarszania parametrów użytkowych śródlądowej drogi wodnej; nie dotyczy terenów zieleni naturalnej (ZN);
- 7) dopuszcza się budowę przeprawy pieszej łączącej teren Z.N.2013.USw oraz wyspę Krainka, nie obowiązują parametry klasyfikacyjne dla śródlądowej drogi wodnej;

8) dopuszcza się: przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących obiektów inżynierskich oraz lokalizację obiektów tymczasowych na czas budowy nowych przepraw.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Dostęp z przyległych terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się zrzut wód deszczowych i technologicznych z terenu elementarnego Z.N.2020.P z uwzględnieniem ustaleń ogólnych;
- 5) dopuszcza się realizację gazociągów;
- 6) dopuszcza się przejście magistral i sieci inżynierskich pod dnem rzeki Odry Zachodniej oraz jako podwieszane do obiektów inżynierskich;
- 7) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 28. Teren elementarny Z.N.2022.WS – 2,33 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: powierzchniowe wody śródlądowe - kanał.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) utrzymanie kanału otwartego;
- 2) teren objęty SZM, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) typ i wyposażenie nabrzeża według potrzeb technologicznych terenów elementarnych przyległych do kanału;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża wzdłuż terenu Z.N.2004.P,U oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wzdłuż terenu Z.N.2008.USw;
- 3) wzdłuż terenu Z.N.2007.Z.N. obowiązuje zakaz przekształcania naturalnego;
- 4) dopuszcza się załadowanie w pasie do 0,5 m od istniejącej linii brzegowej, pod warunkiem nie pogorszenia przepustowości i parametrów użytkowych kanału;
- 5) wysokość urządzeń i budowli obsługujących jednostki pływające zgodnie z potrzebami technologicznymi.

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

Stosuje się ustalenia ogólne §6 ust.4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Dostęp z przyległych terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych;
- 2) dopuszcza się przejście sieci inżynierskich pod dnem kanału.

### **§ 29. Teren elementarny Z.N.2023.WS – 1,98 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe płynące: rzeka Bukowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) utrzymanie cieków otwartych;
- 2) teren w części objęty SZM, oznaczony na rysunku planu;
- 3) obowiązuje ochrona brzegu rzeki Bukowa przed erozją;
- 4) w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż linii brzegu zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeki na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem brzegu.

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

- 1) dopuszcza się: budowę, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację obiektów inżynierskich;
- 2) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 3) zakazuje się przegradzania, przykrywania i kanalizowania rzeki; z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się budowę nowych, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i instalacji technicznych niezbędnych do obsługi sąsiadujących terenów elementarnych;
- 5) teren objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego, obowiązują ustalenia ogólne.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Dostęp z przylegających terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rzeki Bukowa;
- 2) dopuszcza się zrzut wód deszczowych z uwzględnieniem ustaleń ogólnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągów technologicznych przesyłu uwodnionych odpadów;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej SN oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się przejście sieci inżynierskich pod dnem rzeki.

### **§ 30. Teren elementarny Z.N.2024.KD.G – 4,34 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu w granicach obszaru Natura 2000, oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ochrona skarp przed erozją.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację, remont istniejących przepraw mostowych;
- 2) dla nowych przepraw przez rzekę Odra Zachodnia obowiązują parametry klasyfikacyjne dla śródlądowej drogi wodnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni do 15 m<sup>2</sup>; nie dotyczy sytuowania reklam w odległości do 100 m od brzegu rzeki;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących w odstępach mniejszych niż 300 m mierzonych między reklamami wzdłuż jednej strony ulicy;
- 5) zakaz lokalizacji ekranów akustycznych.

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

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

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 37,5 m do 71,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się z zastrzeżeniem pkt 5 przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdniami ulicy;
- 4) zakaz bezpośredniej obsługi przyległego terenu z jezdni głównych ulicy;
- 5) wzdłuż ulicy po jej południowej stronie, w rejonie przeprawy mostowej drogowej i kolejowej, obowiązuje lokalizacja drogi:
  - a) o minimalnym przekroju: jeden pas ruchu z mijankami, jednostronny chodnik,
  - b) dopuszcza się funkcjonowanie drogi w formie ciągu pieszojezdnego,
  - c) dopuszcza się dojazd z drogi do istniejącej zabudowy i ogrodów działkowych zlokalizowanych poza granicami planu i granicą administracyjną miasta;

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej i gazowej oraz budowę magistral w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę sieci kablowych w terenie elementarnym;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn i budowę w terenie elementarnym stacji innego typu oraz zmianę sposobu zasilania.

### **§ 31. Teren elementarny Z.N.2025.KD.D – 0,40 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) najniższa rzędna niwelety ulicy 1,7 m n.p.m.;
- 2) istniejące bocznice kolejowe do likwidacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 14 lit. c;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy i prowadzenia prac remontowych,
  - b) tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej dla przyległych terenów elementarnych.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica bez połączenia z jezdniami głównymi ulicy Z.N.2015.KD.G, połączenie pośrednie poprzez jezdnię wspomagającą w terenie Z.N.2015.KD.G z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się połączenie z ulicą Szczawiową.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 32. Teren elementarny Z.N.2026.KD.L - 0,33 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Stosuje się ustalenia ogólne §6 ust. 2 pkt 7.



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

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu elementarnego Z.N.2020.P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont wiaduktów kolejowych nad ulicą pod warunkiem nie pogarszania, istniejących w dniu wejścia w życie planu, parametrów przejazdów pod wiaduktami;
- 3) zakaz sytuowania reklam w pasie drogowym, na skarpie oraz wiadukcie kolejowym;
- 4) obszar zagrożony powodzią; obowiązuje realizacja nowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu bocznice kolejowe, w poziomie terenu, do likwidacji, nie dotyczy bocznic kolejowej łączącej teren elementarny Z.N.2020.P z terenem elektrowni (poza granicami planu).

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 23,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) skrzyżowanie z terenem Z.N.2031.KK i bocznicą kolejową, łączącą teren Z.N.2020.P z terenem elektrowni, poza obszarem planu, w dwóch poziomach.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej oraz budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektorów deszczowych oraz budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) dopuszcza się realizację nowej sieci ciepłej, oznaczonej na rysunku planu, jako napowietrzna; obowiązuje podwieszanie sieci do wiaduktu;
- 7) dopuszcza się realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN.

## **§ 33. Teren elementarny Z.N.2027.KD.L – 1,05 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) stosuje się ustalenia ogólne §6 ust. 2 pkt 6 pkt 7;
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) najniższa rzędna niwelety ulicy 1,7 m n.p.m.;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 14 lit c;
- 3) teren objęty strefą W III ochrony zabytku archeologicznego, obowiązują ustalenia ogólne;
- 4) istniejąca w dniu wejścia w życie planu bocznicą kolejowa do likwidacji;
- 5) do czasu budowy ulicy dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą komunikacyjną przyległych terenów: tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej dla innych terenów elementarnych.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,8 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica bez połączenia z jezdniami głównymi ulicy Z.N.2015.KD.G, połączenie pośrednie poprzez jezdnię wspomagającą w terenie Z.N.2015.KD.G. z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dla terenu Z.N.2015.KD.G dopuszcza się połączenie z ulicą Szczawiową.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację krytego kanału spustowego oraz budowę kanału w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rowu odwadniającego oraz budowę rowu lub jego zabudowę, skanalizowanie w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację rurociągów technologicznych przesyłu uodnionych odpadów.

## **§ 34. Teren elementarny Z.N.2028.KD.D – 1,16 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) ulica zakończona nabrzeżem i placem manewrowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 14 lit c;
- 3) najniższa rzędna niwelety ulicy: 1,7 m n.p.m.; z wyłączeniem strefy nabrzeża (slipu);
- 4) nabrzeże z nawierzchnią utwardzoną, z możliwością przystosowania do obsługi małych jednostek pływających w części przyległej do kanału, poza granicą planu;
- 5) rodzaj i wysokość urządzeń i budowli nabrzeża zgodnie z wymogami technicznymi;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 7) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie związane z obsługą komunikacyjną przyległych terenów: tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia.

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

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

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,2 m do 24,0 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe dla każdego z terenów: Z.N.2001.USw, Z.N.2002.USw.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych oraz budowę kolektorów w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 35. Teren elementarny Z.N.2029.KD.L – 1,14 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje odtworzenie zieleni urządzonej wysokiej w układzie szpalerowym wzdłuż granicy z terenem elementarnym Z.N.2023.WS. (rzeka Bukowa).

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

- 1) istniejąca zabudowa do likwidacji z zastrzeżeniem pkt 8 lit a;
- 2) ulica, zakończona nabrzeżem i placem manewrowym;

- 3) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 14 lit c;
- 4) w części przyległej do terenu elementarnego Z.N.2022.WS, nabrzeże z nawierzchnią utwardzoną, z możliwością przystosowania do obsługi małych jednostek pływających;
- 5) rodzaj i wysokość urządzeń i budowli nabrzeża obsługujących małe jednostki pływające zgodnie z wymogami technicznymi;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża przyległego do terenu Z.N.2022.WS;
- 7) obszar zagrożony powodzią; najniższa rzędna niwelety ulicy: 1,70 m n.p.m.- nie dotyczy strefy nabrzeża (slipu);
- 8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych,
  - b) sytuowanie nowych tymczasowych obiektów budowlanych związanych z istniejącym zagospodarowaniem terenu – ustalenie nie dotyczy pasów drogowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - c) zagospodarowanie związane z obsługą komunikacyjną przyległych terenów: tymczasowe zjazdy, drogi dojazdowe i dojścia;
- 9) dopuszcza się połączenie piesze z terenem elementarnym Z.N.2012.P przez teren Z.N.2023.WS.

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

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

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 m do 25,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się zbilansowanie do 15 % zapotrzebowania na miejsca postojowe dla każdego z terenów: Z.N.2008.USw, Z.N.2013.USw.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się likwidację podczyszczalni ścieków wraz z osadnikiem;
- 3) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 36. Teren elementarny Z.N.2030.KD.D – 0,53 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) ulica zakończona placem manewrowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w pasie drogowym, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3, pkt 14 lit. a.

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

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

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulica bez połączenia z jezdniami głównymi ulicy Z.N.2015.KD.G, połączenie pośrednie poprzez jezdnię wspomagającą w terenie Z.N.2015.KD.G z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) do czasu przebudowy ulic Tama Pomorzańska, Szczawiowa (Z.N.2015.KD.G), zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego połączenia z ciągiem ulic: Tama Pomorzańska, Szczawiowa.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji deszczowej oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

## **§ 37. Teren elementarny Z.N.2031.KK – 6,37 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: obiekty, budowle i urządzenia transportu kolejowego.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki: 30 %;
- 2) zakaz stosowania ekranów akustycznych;
- 3) obowiązuje ochrona skarp przed erozją.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych i budowli zgodne z wymogami technicznymi;
- 2) dla nowych przepraw przez rzekę Odra Zachodnia obowiązują parametry klasyfikacyjne dla śródlądowej drogi wodnej;
- 3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, likwidację istniejących przepraw mostowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących oraz montowanych na słupach trakcyjnych, konstrukcji mostowej i wiaduktach.

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

Obowiązują ustalenia ogólne §6 ust. 4 pkt 2.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Skrzyżowanie z drogą Z.N.2015.KD.G i Z.N.2026.KD.L w drugim poziomie.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych, oraz budowę sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację magistrali gazowej oraz budowę magistrali w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oraz budowę linii kablowych lub napowietrznych w terenie elementarnym;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i zmianę trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN i NWN;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich;
- 7) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich i magistrali pod warunkiem nie pogarszania istniejących parametrów drogi wodnej, prześwitu przejazdu pod wiaduktem (teren Z.N.2026.KD.L) i parametrów planowanego skrzyżowania z drogą w drugim poziomie (teren Z.N.2015.KD.G).

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

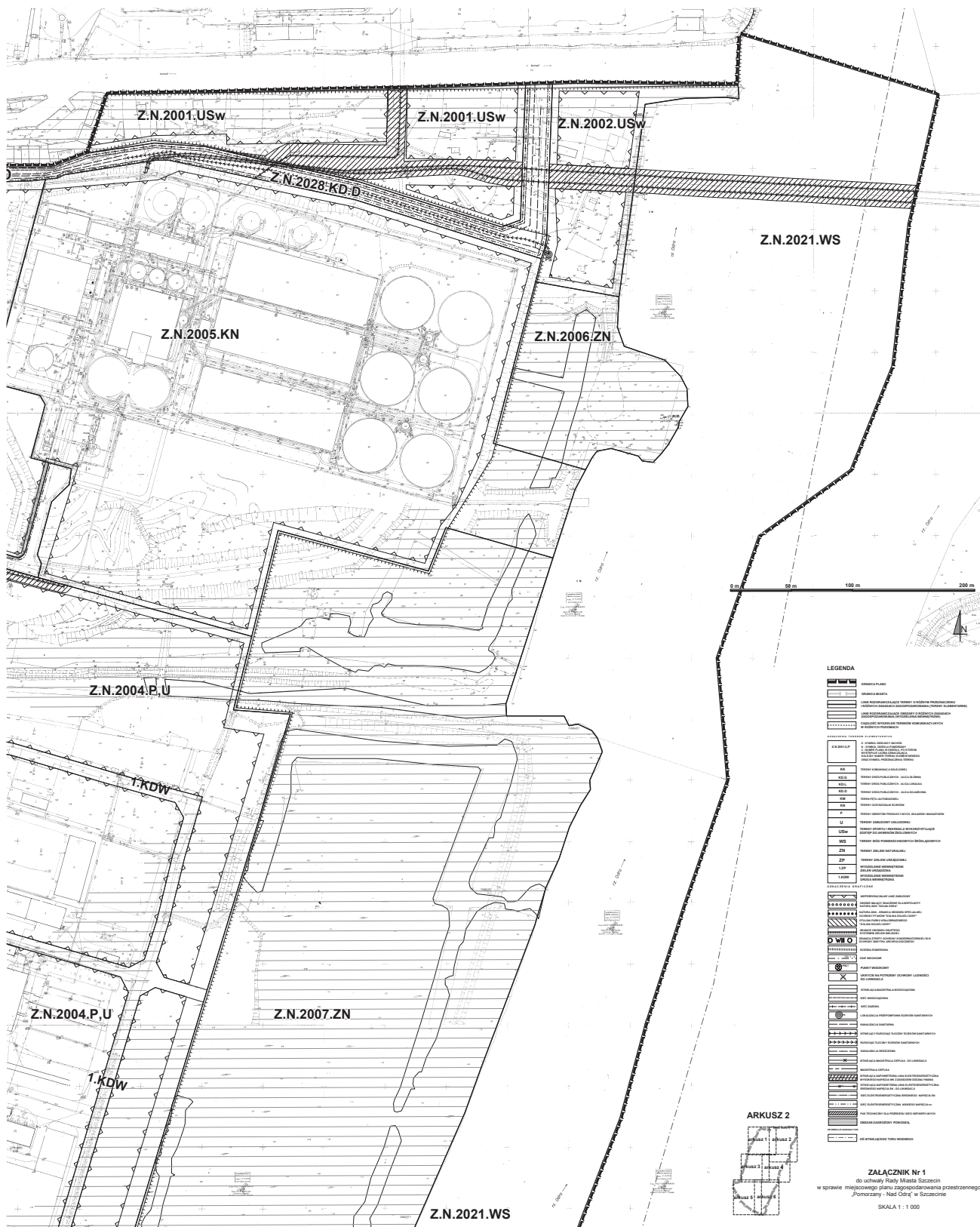
**§ 39.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 40.** Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K.41, uchwalony uchwałą XVI/549/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., oraz Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Z.89, uchwalony uchwałą XVI/519/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

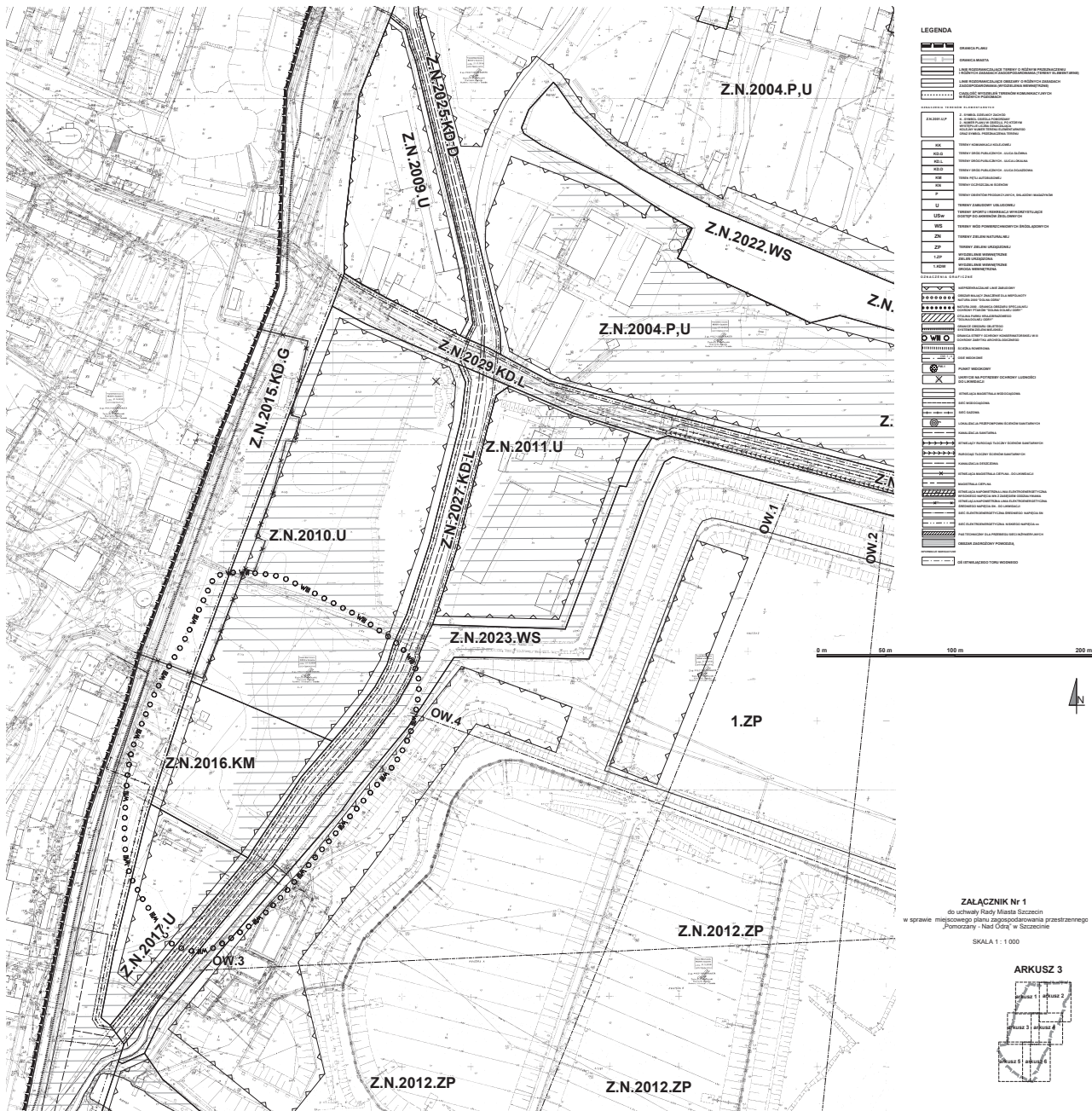


Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.





Załącznik Nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.

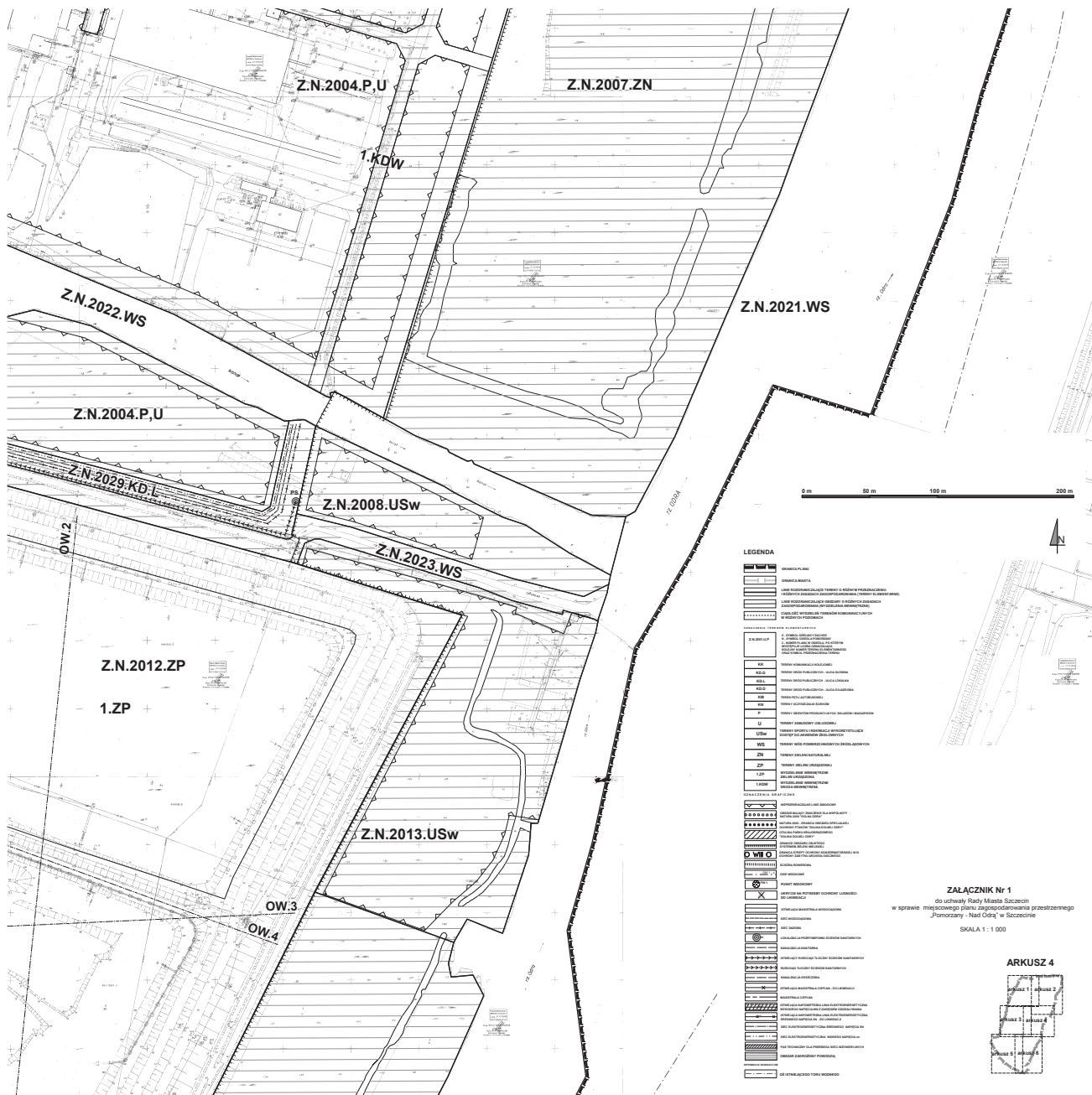


Załącznik Nr 1  
 do uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie

SKALA 1 : 1 000



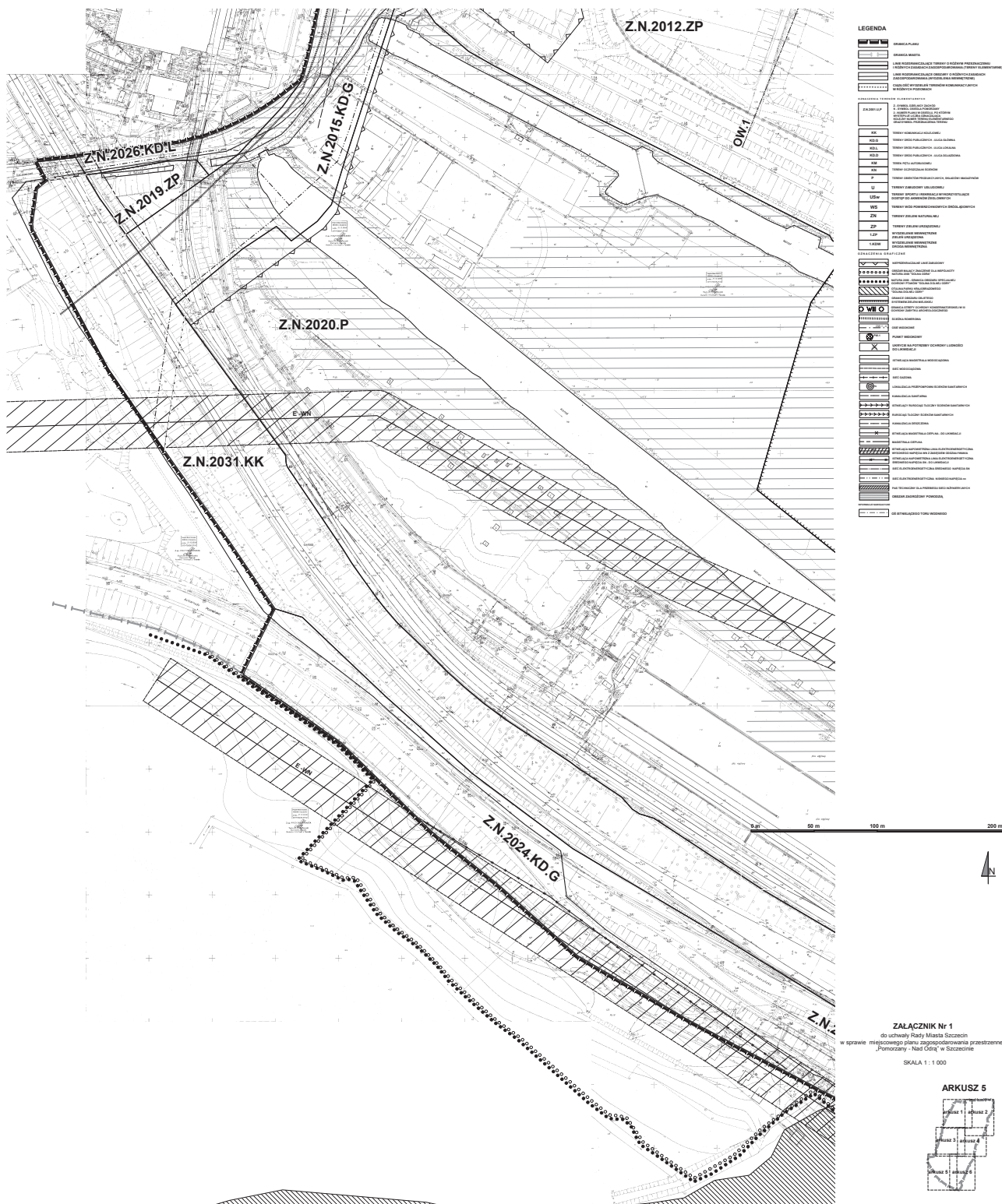
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.



ZALĄCZNIK Nr 1  
 do uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie  
 SKALA 1:1 000



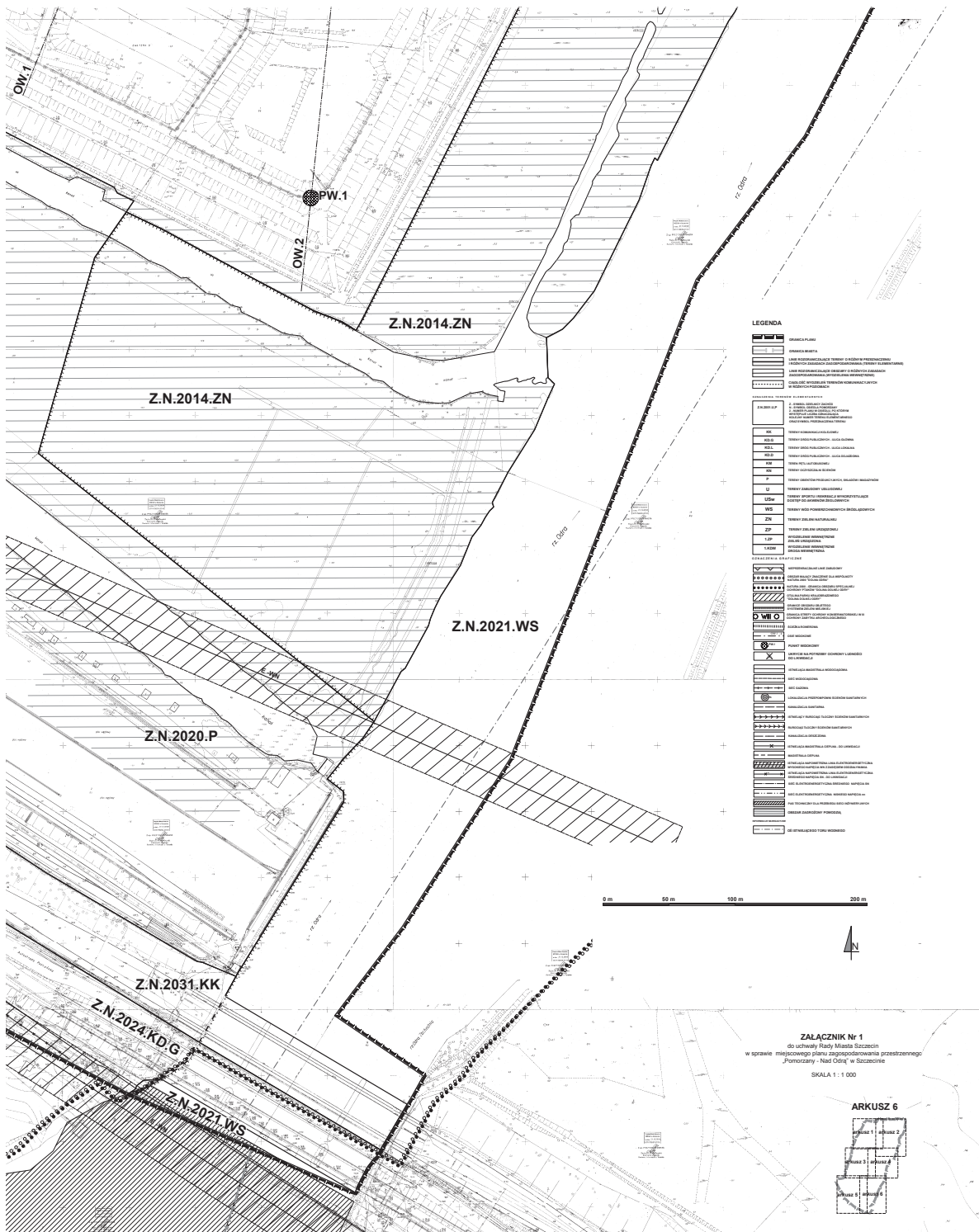
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.



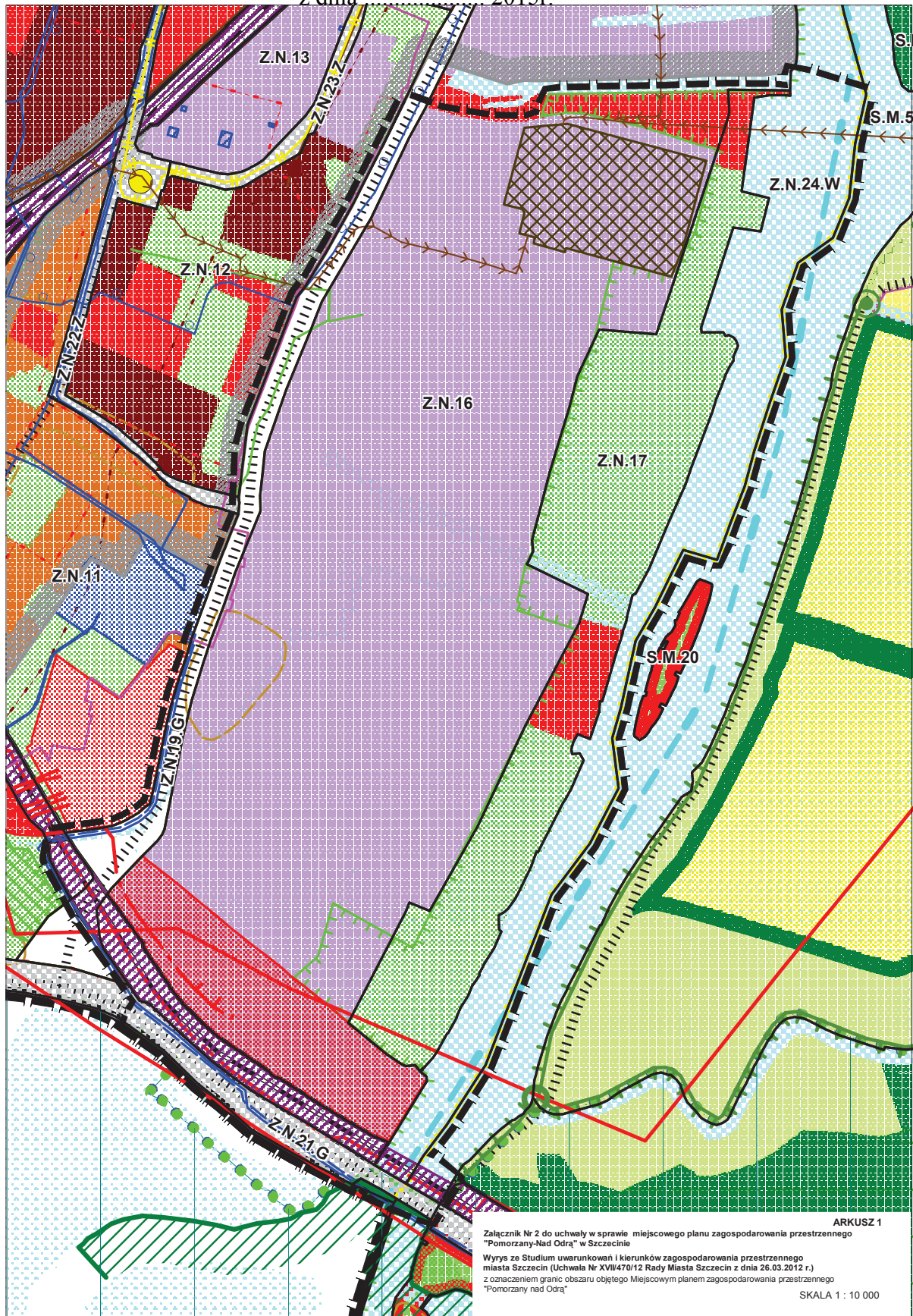
ZALĄCZNIK Nr 1  
 do uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 „Numerary - Nad Ciocią” w Szczecinie  
 SKALA 1 : 1 000



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2015r.



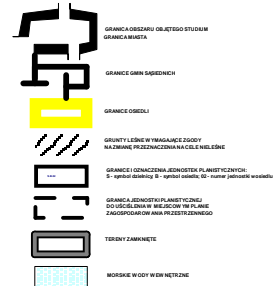
Załącznik Nr 2 arkusz 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2015r.



Załącznik Nr 2 arkusz 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2015r.

**LEGENDA:**

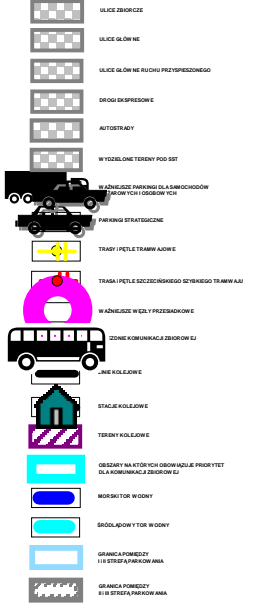
**INFORMACJE OGÓLNE:**



**FUNKCJE DOMINUJĄCE:**



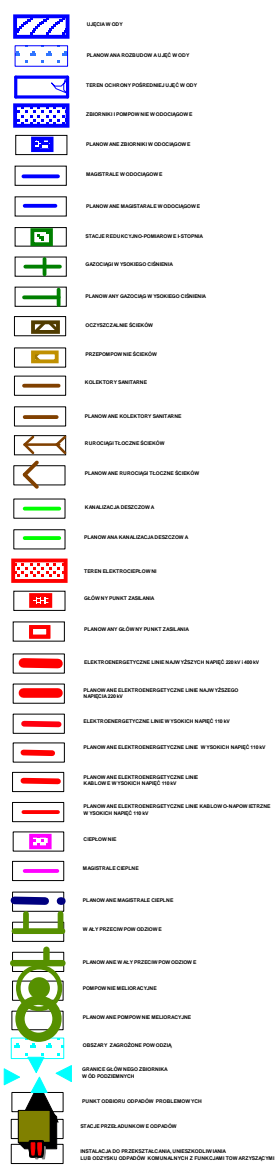
**KOMUNIKACJA:**



**TURYSTYKA I SPORT:**



**INŻYNIERIA:**



**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**



**ARKUSZ 2**

Załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany-Nad Odrą" w Szczecinie  
 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany nad Odrą"

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) – 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:

<b>Lp.</b>	<b>Numer terenu elementarnego</b>	<b>Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)</b>
1	2	3
1.	Z.N.2015.KD.G	Ulica główna. Budowa dwujezdniowej ulicy z obustronnymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi oraz przebudowa istniejącej drogi. Na części ulicy dodatkowa jezdnia do obsługi terenów przyległych. Bezkolizyjne przekroczenie torów i bocznic kolejowych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2.	Z.N.2016.KM	Teren komunikacji miejskiej – budowa pętli autobusowej.
3.	Z.N.2018.KD.D	Przebudowa istniejącej jezdni ulicy. Budowa chodnika. Budowa kanalizacji sanitarnej.
4.	Z.N.2024.KD.G	Ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) – istniejąca droga główna. Budowa drugiej jezdni, ścieżki rowerowej, chodnika. Przebudowa mostu oraz drogi serwisowej (dojazd do przyczółków mostów) po południowej stronie ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera).

5.	Z.N.2025.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy: jezdni i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
6.	Z.N.2026.KD.L	Ulica lokalna – przewidywana przebudowa połączenia z planowaną ulicą główną Z.N.2015.KD.G oraz budowa chodnika.
7.	Z.N.2027.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy: jezdni i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
8.	Z.N.2028.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy: jezdni, chodnika, placu manewrowego oraz nabrzeża. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
9.	Z.N.2029.KD.L	Ulica lokalna – przebudowa istniejącej ulicy, budowa placu manewrowego, budowa chodnika oraz nabrzeża. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
10.	Z.N.2030.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa chodnika na odcinku ulicy.
11	Z.N.2002.USw	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

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



2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2015 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Nad Odrą” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach: od 26 września 2014r. do 20 października 2014r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 4 listopada 2014r. dwie uwagi, stanowiące integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 18 listopada 2014 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Wniesiono o uwzględnienie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie załączonej koncepcji autorskiej dla terenu działek nr: 3, 4, 5, obręb 1061, nr: 3/67, 5, obręb 1063, nr: 2, 7, obręb 1078, nr: 2/2, 3, 5, obręb 1081:

- przeznaczenie przewiduje się pod lokalizację zabudowy indywidualnego wypoczynku (zabudowa sezonowa lub całoroczna) wraz z zapleczem usługowym i administracyjno-sanitarnym o ekstensywnym charakterze. Zakłada się budowę 82 nowych domków letniskowych (117 obecnie istnieje),
- domki letniskowe o pow. do 45 m<sup>2</sup>, do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, w konstrukcji drewnianej, szkieletowej, na stopach lub ławach fundamentowych,
- nowy budynek usługowo-administracyjny (handel, gastronomia, zaplecze sanitarne) – pow. zabudowy do 200m<sup>2</sup> oraz budynki do przechowywania i garażowania łodzi,
- dachy domków letniskowych dwuspadowe,
- dach budynku usługowo-administracyjnego dwu- lub wielospadowy,
- wysokość zabudowy letniskowej do 7m licząc do kalenicy, do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynku usługowo-administracyjnego (świetlicy) do dwóch kondygnacji, wysokość w kalenicy do 9m,
- wzmocnienie brzegu istniejącego kanału,
- modernizacja i umocnienie istniejącego nabrzeża rzeki,
- utwardzenie dróg dojazdowych wewnętrznych i zagospodarowanie małą architekturą, zielenią, budowa parkingów,

- planowana rozbudowa, przebudowa istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej z możliwością budowy stacji transformatorowej, budowa kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej z systemowymi lokalnymi przepompowniami ścieków,
- ogrzewanie indywidualne elektryczne lub na paliwo stałe, ogrzewanie kominkowe; postuluje się stosowanie alternatywnych odnawialnych źródeł energii słonecznej, itp.
- planowane przyłącza dla jednostek pływających.

**Uwagi uwzględniono za wyjątkiem :**

- sugerowanej wnioskowanymi parametrami zabudowy mieszkaniowej; **na terenie planu obowiązuje całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej.**
- wnioskowanej maksymalnej wysokości nowej zabudowy letniskowej (do 7m) oraz liczby kondygnacji (do dwóch kondygnacji); **projektowana maksymalna wysokość nowej zabudowy rekreacyjnej w terenie elementarnym do 6 m n.p.t., jedna kondygnacja wynikają z reżimu ekstensywnego wykorzystania terenu.**

2. Wniesiono o uwzględnienie w liniach rozgraniczających terenu elementarnego Z.N.2003.U,P fragmentu działki 9/8 z obrębu 1059, który może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej.

**Uwaga uwzględniona.**

3. Wniesiono, dla terenu elementarnego Z.N.2003.U,P, o zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 5%, co będzie stanowić adekwatne zagospodarowanie terenu do celów produkcyjno – składowych.

**Uwaga uwzględniona.**

## Uzasadnienie

Obszar planu „Pomorzany - Nad Odrą” obejmuje teren o charakterze produkcyjnym i powierzchni 217 ha. Jest położony na dolnym tarasie osiedla Pomorzany, ograniczony od północy – granicą poprowadzoną południowym brzegiem kanału przy oczyszczalni ścieków i przez rzekę Odra Zachodnia, od wschodu – granicą poprowadzoną na rzece Odra Zachodnia, od południa – południową stroną ul. Autostrada Poznańska (ul. Floriana Krygiera) wraz z mostem Pomorzany, od zachodu – zachodnią stroną ul. Szczawiowej i zachodnią stroną ul. Tama Pomorzańska.

W obszarze planu występuje droga wodna żeglugi śródlądowej (rzeka Odra) oraz drogi: krajowa (Nr 31) i powiatowe (ul. Szczawiowa i ul. Tama Pomorzańska) o dużym znaczeniu dla skomunikowania południowej części miasta.

Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele: produkcji, w tym produkcji energii, składów i magazynów, gospodarowania odpadami oraz gospodarki odpadami, usług, sportu i rekreacji, w tym sportu i rekreacji z dostępem do akwenów żeglownych, zieleni naturalnej i urządzonej oraz komunikacji.

Tradycja użytkowania tych terenów jako przemysłowe sięga poł. XIX w. Znajdowały się tu duże zakłady przemysłowe: browary, gazownia, elektrownia, oczyszczalnia, fabryka wyrobów szamotowych, fabryka mydła i świec, fabryka produktów chemicznych. Zakłady te zostały w większości zniszczone wskutek działań wojennych. Po wojnie niektóre zakłady odbudowano i wznowiły działalność: gazownia, browar, elektrociepłownia, tereny składowe przy nabrzeżach kanałów, wybudowano również nowe obiekty - oczyszczalnię ścieków na terenie dawnego składowiska popiołów elektrociepłowni. Obszar zachował swój produkcyjny charakter i w omawianych granicach, nadal jest to funkcja dominująca.

Obszar planu obejmuje tereny produkcyjne, składowisko popiołożuźła, tereny przemysłowo – usługowe oraz tereny zieleni naturalnej. Jest to układ pasmowy, usytuowany pomiędzy rzeką Odrą Zachodnią i ciągiem ulic: Szczawiowa i Tama Pomorzańska, z terenami usługowymi i usługowo – przemysłowymi w bezpośrednim sąsiedztwie w/w ulic, terenami produkcyjnymi i produkcyjno – usługowymi w części środkowej i strefą przybrzeżną rekreacji i zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Odry Zachodniej.

Podstawowe zadania planu to: stworzenie warunków rozwoju inwestycyjnego dla nowych i istniejących podmiotów gospodarczych, głównie poprzez przebudowę i budowę infrastruktury technicznej, umożliwienie wielokierunkowej perspektywy funkcjonowania dla elektrowni „Pomorzany” (w tym budowa nowego obiektu), ustanowienie standardu zabudowy i zagospodarowania terenów rekreacji nadwodnej w formule indywidualnej i zorganizowanej z modernizacją infrastruktury dla małych jednostek pływających, ochrona przeciwpowodziowa, ochrona wartości krajobrazowych akwenu odry i przyrodniczych strefy przybrzeżnej rzeki. W związku z tym plan miejscowy „Pomorzany Nad Odrą” ustala przebudowę ciągu ulic Szczawiowa i Tama Pomorzańska do parametrów ulicy głównej z siecią ulic lokalnych i dojazdowych, likwidację istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz w dłuższej perspektywie czasowej umożliwia rekultywację składowiska popiołożuźła obsługującego Elektrownię „Pomorzany” wraz z jego zagospodarowaniem na tereny zieleni urządzonej. Ustalenia planu w sposób wielotorowy pozwalają rozwijać strategię funkcjonowania Elektrowni „Pomorzany” bez obniżania reżimu ochrony środowiska. Jednym z wariantów rozwoju zakładu produkcyjnego jest zmiana technologii produkcji, co otwiera możliwość innego wykorzystania składowiska na

zasadach określonych w planie. Utrwala się funkcjonowanie oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem produkcji energii.

Ze względu na uciążliwość utrwalanych i rozbudowywanych funkcji produkcyjno - składowych plan wprowadza zakaz lokalizacji obiektów funkcji chronionych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, obiektów produkcji artykułów spożywczych i targowisk. W bezpośrednim sąsiedztwie rzeki zakazuje się lokalizacji obiektów produkcji, magazynów i składów substancji niebezpiecznych. Tereny zieleni naturalnej w strefie przybrzeżnej jako naturalne tereny zalewowe oraz wartościowe obszary florystyczno-faunistyczne objęto zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi, z dopuszczeniem budowy ścieżek rekreacyjnych jako pomostów na palach.

Plan zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną i inżynierską, w tym przekroje sieci magistralnych. W związku z odległą perspektywą zabudowy całości obszaru oraz postępowaniem technicznym w dziedzinie ogrzewnictwa, wprowadza się dopuszczenie innych źródeł energii cieplnej niż miejska sieć ciepłownicza, w tym dopuszczenie energii ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą”, nie stwierdza radykalnych przemian w środowisku przyrodniczym, gdyż dyspozycje przestrzenno-funkcjonalne w planie w większości opierają się na kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia terenu z intencją podniesienia standardu zagospodarowania i użytkowania obszaru. Nie występują tu szczególne wartości biocenotyczne a w układach przestrzennych miasta obszar ten nie stanowi części lokalnego korytarza ekologicznego. Ingerencja w zastane środowisko przyrodnicze obszaru obejmuje teren składowiska popiołożużła, gdzie przewiduje się rekultywację i „odbudowę” powierzchni biologicznie czynnej, polegającą na urządzeniu terenów zieleni urządzonej oraz teren, na którym dopuszcza się budowę nowej elektrowni. Korzystnym skutkiem realizacji ustaleń planu jest uporządkowanie relacji przestrzennych i ustalenia dotyczące infrastruktury i skomunikowania terenów produkcyjno – usługowych, co w dalszej perspektywie może się przyczynić do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Wprowadzone inwestycje i usługi nie będą miały znaczącego wpływu na środowisko, a w znacznym stopniu podniosą standard cywilizacyjny otoczenia ul. Szczawiowej i ul. Tama Pomorzańska. Korzystnym skutkiem realizacji ustaleń planu jest także umożliwienie rekultywacji składowiska, czego efektem będzie przekształcanie wyeksploatowanej i ekstensywnie użytkowanej struktury w teren zielony, rekompensujący negatywny wpływ wielkich zakładów elektrociepłowni i oczyszczalni ścieków.

Integralną częścią uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Nad Odrą” są cztery załączniki:

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

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin”.