

**UCHWAŁA NR XII/270/11  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 24 października 2011 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 13, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LII/1376/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia” w Szczecinie, pod nazwą “Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 174,5 ha ograniczony:

- 1) od północy – wschodnim brzegiem Kanału Grodzkiego;
- 2) od wschodu – ulicą Hryniewieckiego, granicą zachodnią terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego i nabrzeżem Polskim;
- 3) od południa – środkiem rzeki Parnicy i Kanału Zielonego;
- 4) od zachodu – nabrzeżem Kapitanatu, ulicą Bulwar Piastowski;

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, w skali 1 : 1 000, zwanym dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele: usług centrotwórczych o znaczeniu ponadlokalnym, usług związanych z dostępem do akwenów żeglownych, zabudowy wielofunkcyjnej z powierzchniami mieszkaniowymi i usługowymi oraz na cele portowe i produkcyjno - składowe wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, produkcyjno -składowo - bazowe i usługi logistyczne, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i naturalnej oraz wód powierzchniowych.

**§ 3.** 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1 : 10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

2. Tereny elementarne, oznaczono na załączniku graficznym oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) litera oznaczająca dzielnicę Śródmieście - S;
- 2) litera oznaczająca osiedle Międzyodrze - M;
- 3) 8 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następuje liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol terenu oznaczający:
  - a) MC - śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z zakazem prowadzenia produkcji, usług produkcyjnych i składowania;
  - b) U – usługi, szeroko pojęte usługi nieuciążliwe;
  - c) UA - usługi użyteczności publicznej, zabudowa administracyjno - usługowa, biura (obiekty, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, obsługą, pośrednictwem, archiwizowaniem, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, itp.);
  - d) UC - centrum usługowo - handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - e) UK - usługi kultury (teatr, opera, sala koncertowa lub widowiskowa, kino, klub muzyczny, kabaretowy, ośrodek kultury), obiekty wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, obiekty upowszechniania kultury (biblioteki, antykwarjaty, mediateki, centra informacyjne), studia i pracownie artystyczne, urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego; usługi sakralne – świątynie i obiekty towarzyszące;
  - f) UW – centrum konferencyjno – kongresowe z obiektami towarzyszącymi;
  - g) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, np. ośrodki sportów wodnych, mariny, przystanie jachtowe, kajakowe, wioślarskie, motorowodne, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej (np. hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi);
  - h) PU - funkcja produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług, m.in.: obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; dopuszcza się usługi: dystrybucyjno - logistyczne, rzemiosło, składowanie (obiekty związane z prowadzeniem drobnej wytwórczości, obiekty służące do składowania, sortowania i konfekcjonowania towarów);

- i) PUw - funkcja przeładunkowa i produkcyjno - składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług; (jw. ale z transportem wodnym);
  - j) ZP – zieleń urządzona, zieleń parkowa;
  - k) KN – urządzenia kanalizacyjne i oczyszczalnia ścieków;
  - l) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;
  - m) KD.G – droga publiczna – ulica główna;
  - n) KD.Z - droga publiczna - ulica zbiorcza;
  - o) KD.L - droga publiczna - ulica lokalna;
  - p) KD.D - droga publiczna - ulica dojazdowa;
  - q) KD.W – droga wewnętrzna;
  - r) KPP – teren placu;
  - s) KPJ – ciąg pieszo jezdny;
  - t) KP – ciąg pieszy;
  - u) KS – tereny parkingów wydzielonych;
  - v) WS - wody powierzchniowe śródlądowe;
  - w) WM – morskie wody wewnętrzne;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych, oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:
- a) KP – ciąg pieszy;
  - b) KT – korytarz infrastruktury technicznej;
  - c) SL - teren urządzeń do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających (slip);
  - d) ZZ – zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
  - e) i inne.

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

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla konkretnego terenu elementarnego;
- 3) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje, na przedmiotowym terenie, wyłącznie ustalenie szczegółowe;
- 4) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady parcelacji;
- 4) ochrona środowiska i przyrody;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) komunikacja;

7) infrastruktura techniczna.

5. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne) i linie rozgraniczające tereny o szczególnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnętrzne);
- 2) oznaczenia terenów elementarnych;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dominanty przestrzenne (lokalizacje orientacyjne);
- 6) akcenty przestrzenne (lokalizacje orientacyjne);
- 7) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granice strefy „W III” ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) zabytki chronione planem;
- 10) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;
- 11) obowiązujące ciągi piesze o orientacyjnym przebiegu;
- 12) usytuowanie schronu na potrzeby ochrony ludności;
- 13) orientacyjny przebieg projektowanych sieci wodociągowych;
- 14) projektowane studnie awaryjne (lokalizacje orientacyjne);
- 15) orientacyjny przebieg projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 16) orientacyjny przebieg projektowanej sieci ciepłej;
- 17) projektowane przepompownie ścieków sanitarnych (lokalizacje orientacyjne);
- 18) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 19) orientacyjny przebieg rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 20) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 21) orientacyjny przebieg planowanej elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV;
- 22) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV;
- 23) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4 kV;
- 24) obszary zagrożone powodzią.

6. Jeżeli wymienione w § 4 ust. 4 grupy tematyczne nie występują w ustaleniach szczegółowych oznacza to, że w planie na terenie elementarnym nie wprowadza się szczególnych ustaleń z tego zakresu.

7. Część terenu o powierzchni 135,5 ha (z wodami powierzchniowymi) objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Granice obszaru portu morskiego, oznaczone w planie, są aktualne na dzień uchwalenia planu, obowiązujące granice regulują przepisy odrębne.

8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 64,9 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.

9. W obszarze planu występuje droga wodna morska. Parametry klasyfikacyjne morskich dróg wodnych określają przepisy odrębne.

10. W obszarze planu występują drogi wodne żeglugi śródlądowej. Parametry klasyfikacyjne śródlądowych dróg wodnych określają przepisy odrębne.

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) alternacja kondygnacji - zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji tej samej kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) dach przestrzenny - różne formy dachów:
  - a) o co najmniej dwóch połaciach głównych symetrycznie pochylonych pod kątem min. 25 stopni lub jedną pulpitową,
  - b) dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łączącego najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni,
  - c) dach kaskadowy, w którym przekątna wyznaczona przez krawędzie kaskady, łącząca najniższy punkt na okapie z najwyższym punktem dachu, nachylona jest pod kątem 30 stopni – 45 stopni, przy czym krawędź pierwszej kaskady znajduje się w odległości min. 3,0 m od lica budynku,
  - d) dach stanowiący połączenie form wymienionych w pkt. a, b, c i dachów wysokich (spadzistych o kącie nachylenia od 33 stopni do 60 stopni;
- 3) dach wysoki - dach, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 33 stopni; za formę dachu wysokiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 33 stopni;
- 4) dostęp ogólny(dostępność ogólna) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) dostęp publiczny - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi, tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 6) naturalne umocnienie brzegu - forma nabrzeża umożliwiająca wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; określana użytkowo w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
- 7) intensywny zasób zieleni - zróżnicowana gatunkowo zieleń, dostosowana do możliwości technicznych miejsca, wypełniająca możliwe powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach, np. na dachach i tarasach, zieleń w donicach, pnącza na barierach przeciwhałasowych, ścianach, ogrodzeniach;
- 8) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; w szczególności: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 9) kompozycja obiektu - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki, itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 11) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica podstawowej bryły budynku; szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 12) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: a) obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo b) obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku, powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany, itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) przestrzeń publiczna - teren otwarty (niezabudowany), objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym, o funkcjach komunikacyjnych lub rekreacyjnych, umożliwiającą spontaniczną lub zorganizowaną aktywność obywateli: indywidualną i zbiorową;
- 14) reklama wbudowana - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym, stanowiąca wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, jeżeli stanowi element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> ;
- 15) reklama wolno stojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 16) rewitalizacja - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze: materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 17) sezonowe usługi - forma zagospodarowania tymczasowego, dostosowana do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, np. imprezy plenerowe typu „Dni Morza”, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
- 18) wartościowy drzewostan - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
  - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, choina, dagleźja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik;

- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych.” Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuń i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
- 19) zabudowa obrzeżna - zabudowa zlokalizowana wzdłuż granicy działki (kwartału) na linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy, lub do niej równoległą, jako styczna (zwarta) lub wolno stojąca, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
- 20) zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne: obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką;
- 21) zieleń urządzona, zieleń parkowa - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną całość przestrzenną.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) Obszar planu przeznaczony na średnio-wielofunkcyjną zabudowę wielofunkcyjną o charakterze centrowym, z przestrzeniami publicznymi, m.in. nadwodnymi, o wysokim standardzie i szerokim spektrum usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych, o znaczeniu ponadlokalnym. Wyspy obsługuje pętla dróg lokalnych z sześcioma przeprawami mostowymi, w tym dwoma mostami nowymi. We wschodniej części obszaru planu, na terenie „portu wolnocłowego” przeznaczony na składy, przeladunek, usługi dystrybucyjne – logistyczne, przewiduje się sukcesywne przekształcanie w struktury wielofunkcyjne, w tym wprowadzanie usług wystawienniczo – handlowych, biznesu, hotelarstwa, rozrywki, sportu, turystyki, zespoły apartamentowe i mieszkalnictwo.
- 2) Obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji, realizowanej zarówno jako inwestycja komunalna jak i prywatna, są: budowa układu komunikacyjnego z przeprawami mostowymi, budowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa/modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających, tereny zieleni urządzonej, zagospodarowanie terenów na cele sportu, rekreacji i wypoczynku.
- 3) Na wyspach Łasztownia i Grodzka zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w kondygnacji przyziemia.
- 4) Lokalizacja usług ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz opieki nad dziećmi i młodzieżą na terenach w zabudowie wielofunkcyjnej oznaczonej symbolem MC i innych terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) Ustala się zasady likwidacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od planowanych zmian i występujących obiektów zabytkowych:
- a) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i nie występują zabytki – istniejąca zabudowa i uzbrojenie wraz z inżynierskimi urządzeniami sieciowymi do rozbiórki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i występują zabytki – istniejąca zabudowa zabytkowa, wskazana na rysunku planu, do utrzymania i adaptacji, pozostałe istniejące obiekty budowlane do likwidacji,

- c) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i występują obiekty, które mogą zostać poddane adaptacji (np. hale, budynki administracyjne) – istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu do likwidacji, dopuszcza się adaptację budynków na cele usług i wkomponowania ich w nową strukturę zabudowy.
- 2) Na całym obszarze planu, wysokość zabudowy, w tym obowiązujące wysokości kondygnacji, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością  $\pm 0,5$  m.
  - 3) Na całym obszarze planu, w przypadku realizacji dachu kaskadowego, dopuszcza się wykonanie kaskady maksymalnie z dwoma progami, dla zabudowy o wysokości do 24,0 m włącznie.
  - 4) Jeżeli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości np. do 30 m, to oznacza, że różnica wysokości pomiędzy kolejnymi segmentami powinna wynosić min. 1,5 m.
  - 5) Najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.
  - 6) Dopuszczenie nadwieszenia zabudowy wzdłuż nabrzeża rzeki należy rozumieć jako konstrukcję wspornikową, bez zastosowania podpór.
  - 7) Lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. wiaty przystankowe, kioskowiaty, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych. Zakaz lokalizowania kiosków wolno stojących.
  - 8) Na obszarach oznaczonych symbolami: KD, KDW, KPP, KPJ, KP i obszarach zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP, zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zagospodarowania związanego z imprezami publicznymi do 14 dni, ekspozycjami plenerowymi oraz wyposażeniem ruchomym likwidowanym na noc – gastronomia, ogródki gastronomiczne związane funkcjonalnie ze stałym obiektem usługowym w zabudowie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
  - 9) Do czasu realizacji ustaleń planu, w celu zagospodarowania tymczasowego, dopuszcza się przekraczanie linii rozgraniczających tereny elementarne i linie zabudowy.
  - 10) Dopuszcza się zwarte zespoły zieleni rekreacyjnej wewnątrz zabudowy kwartałów, bez styku z układem ulic lub na stropach zabudowy kubaturowej z wyłączeniem dachów budynków stycznych z drogami publicznymi.
  - 11) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony nabrzeży rzeki, ulic, placów i mostów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku.
  - 12) Zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych oraz na obiektach usytuowanych wzdłuż brzegów rzeki Odry Zachodniej, Kanału Zielonego, Parnicy, oraz na obiektach mostowych i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne.
  - 13) Zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych i nośników reklam wbudowanych, zrealizowanych jako część kompozycji budynku.
  - 14) Zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem pkt 15.



- 15) Dopuszcza się reklamy wbudowane, o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, w sposób nie przesłaniający kompozycji i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą: logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności, w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona.
- 16) Zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach i ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych.
- 17) Niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu, wszystkie obiekty o wysokości od 100,00 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze.
- 18) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości.
- 19) Wszystkie obiekty na obszarze portu morskiego, widoczne z wód morskich wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających. Ustalenie dotyczy także oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy.
- 20) Regulacje i zmiany linii nabrzeża, budowa obiektów na wodach morskich wymagają zastosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy planu dla wód morskich nie są ustaleniami prawa miejscowego.
- 21) W obszarze dróg wodnych: morskiej i żeglugi śródlądowej, w granicach rzek Odry Zachodniej, Parnicy wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów. Na ww. rzekach, wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:
  - a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,
  - b) budową, przebudową, remontem i modernizacją urządzeń wodnych służących korzystaniu z wód, m.in. bulwarów, nabrzeży, dalb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków lub wody do cieków,
  - c) ubezpieczeniem brzegów.

### 3. Zasady parcelacji:

- 1) Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
    - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
    - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
    - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
  - 2) Dopuszcza się dzielenie lub łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu lub poprawy warunków zagospodarowania.
  - 3) Przebieg linii podziałów dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.
- ### 4. Ochrona środowiska i przyrody:
- 1) W obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych – najniższą rzędną terenów zabudowy i komunikacji podano w ustaleniach szczegółowych.

- 2) Rozwiązania techniczne zabudowy i kondygnacji podziemnych winny uwzględniać szczególne warunki geologiczno – inżynierskie.
- 3) Na Wyspie Grodzkiej dopuszcza się wykonanie kondygnacji suterenu na poziomie najwyższej wody gruntowej, realizowanej równocześnie z uzdatnianiem terenu.
- 4) Konstrukcje obiektów należy projektować w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi oraz stosować materiały budowlane o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV, itp.).
- 5) Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy zastosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych.
- 6) Wszelkie uciążliwości wynikające z eksploatacji zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zamykać się w granicach działki przynależnej.
- 7) Na całym obszarze planu zaleca się retencję wód opadowych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, zastosowanie retencji wód opadowych i po ich oczyszczeniu zastosowania do celów gospodarczych lub zrzutu do rzeki.

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

- 1) Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane na rysunku planu:
  - a) granice strefy A ochrony konserwatorskiej,
  - b) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych,
  - c) strefą E ochrony ekspozycji, objęto cały obszar planu.
- 2) W obszarze objętym strefą W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie i wykonywanie prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 3) Strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania w zagospodarowaniu terenów, w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną doliny. W strefie E istotne jest utrzymanie powiązań widokowych występujących poprzez wyspy: Grodzka, Łasztownia i obszar portu, z przestrzeni publicznych: z tarasów Nowego i Starego Miasta, dawnego Fortu Leopolda, terenów komunikacyjnych Międzyodrza, prawobrzeża i akwenów żeglownych. Ochronie podlegają:
  - a) dalekie widoki przez sylwetę planowanej zabudowy,
  - b) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów, tarasów widokowych i przestrzeni zieleni urządzonej oraz mostów i szlaków wodnych, na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe,
  - c) widoki z punktów widokowych na panoramę miasta,
  - d) przedpole i tło widoku na wyspy.
- 4) Wskazane na rysunku planu nieruchomości lub obiekty budowlane, określone jako zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, są chronione na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, objętych ewidencją konserwatorską, w tym obiektów i obszarów kwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu.

- 6) W przypadku konieczności rozbiórki zabytku, wskazanego w ustaleniach szczegółowych lub wynikającej ze zdarzenia losowego, obowiązuje wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków.
- 7) W ustaleniach szczegółowych wybranych terenów elementarnych przywraca się i obejmuje ochroną: zabytki niematerialne, nazwy ulic, placów i mostów, zgodnie z tradycją historyczną.

#### 6. Komunikacja:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.
- 2) Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice:
- a) S.M.8061.KD.G (ul. Energetyków) – powiązanie lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Szczecina,
- b) S.M.8062.KD.Z (ul. Bytomska, ul. Władysława IV) – ulica stanowiąca fragment trasy pozwalającej na połączenie z centralnymi obszarami portowymi,
- c) SM.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L i S.M.8042.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L – ulice stanowiące główny układ komunikacyjny Łasztowni, umożliwiające połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.
- 3) Realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:
- a) dla terenów elementarnych S.M.8020.UK, S.M.8022.UK, S.M.8023.U, S.M.8024.MC, S.M.8025.MC, S.M.8027.UK, S.M.8034.MC, S.M.8035.MC, S.M.8036.UA,U, S.M.8037.MC, S.M.8038.UC,MC, S.M.8045.UO, S.M.8046.MC, S.M.8072.KPP,U:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	4
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	nie mniej niż 3
5.	Gastronomia	10 miejsc konsump.	nie mniej niż 2
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	2
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	nie mniej niż 1
8.	Kina, teatry, opera, itp.	10 miejsc siedzących	1,5
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	nie mniej niż 1
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
12.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 1
13.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
14.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników jednocześnie	1
15.	Rzemiosło	5 zatrudnionych **	1
16.	Przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1

17.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno-handlowej	1
18.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
19.	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	1

\* 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

b) dla pozostałych terenów elementarnych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	nie mniej niż 1
2.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	nie mniej niż 5
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
4.	Gastronomia	10 miejsc konsump.	nie mniej niż 3
5.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	3
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	nie mniej niż 1
7.	Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	2,5
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
9.	Szkoły podstawowe i gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	nie mniej niż 1
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	nie mniej niż 1
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
12.	Place składowe, hurtownie, magazyny	2 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
13.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 1
15.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
16.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników jednocześnie	1
17.	Rzemiosło	5 zatrudnionych **	1
18.	Przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1
19.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno - handlowej	1
20.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
21.	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	1
22.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 4) Realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.
- 5) W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.

6) Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	nie mniej niż 2
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	nie mniej niż 1
5.	Gastronomia	nie określa się	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	nie określa się	
8.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	nie mniej niż 1
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
10.	Gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	nie mniej niż 2
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	nie mniej niż 2
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
14.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
15.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	nie mniej niż 1
16.	Usługi różne	nie określa się	
17.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
18.	Obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
19.	Salę konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie określa się	
20.	Rzemiosło	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
21.	Przystań żeglarska	nie określa się	
22.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 0,5
	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
23.	Stacje paliw	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

7) W przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

8) Wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują:

- a) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), itp. wywołującego potrzeby do 1 miejsca postojowego,
  - b) w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) i ekspozycjami plenerowymi,
  - c) w przypadku gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 9) Przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Doprecyzowanie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.
- 10) Oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.
- 11) Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w formie ciągów pieszo rowerowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

12) Ustala się dostęp drogą wodną do przywodnych terenów elementarnych znajdujących się w obszarze planu.

#### 7. Infrastruktura techniczna:

- 1) Linie rozgraniczające ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, placów publicznych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.
- 2) Drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu.
- 5) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 200 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 250 - 400 mm, w ulicach: Energetyków, Bulwar Gdański, Celna, Jana z Kolna.
- 6) 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 dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 7) Odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i dalej do systemu kanalizacyjnego Międzyodrza.
- 8) Odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 1,0/0,7 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych poprzez istniejące i projektowane urządzenia podczyszczające do rzeki: Odry, Parnicy, Duńczycy lub kanałów portowych oraz bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.
- 9) Odprowadzenie ścieków i wód zaolejonych ze statków poprzez jednostki pływające i transport drogowy do oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”. Dopuszcza się przekazywanie innych odpadów olejowych odbieranych ze statków do instalacji innych niż „Ostrów Grabowski”.

- 10) Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci inżynierskich, dopuszcza się możliwość zastosowania tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych. W zakresie sieci: kanalizacyjnej (zbiorniki bezodpływowe) i wodociągowej obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych.
  - 11) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 200 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 90 - 200 mm w ulicach: Energetyków, Bulwar Gdański, Bulwar Śląski, Bytomska, Rybnicka, Św. Floriana.
  - 12) Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej oraz z lokalnych źródeł ciepła, z preferencją dla źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energetyki wiatrowej. Dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną.
  - 13) Zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.
  - 14) Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV na potrzeby budowlane.
  - 15) Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych wraz z kanalizacją teletechniczną wspólną dla wszystkich operatorów oraz bezprzewodowej sieci telefonii komórkowej i innych publicznych telekomunikacyjnych urządzeń nadawczo - odbiorczych i teleinformatycznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 16) Dopuszcza się budowę w/na budynkach funkcji podstawowej, stacji bazowych telefonii komórkowej, jako wspólnych urządzeń dla wszystkich operatorów, urządzeń elektroenergetycznych i urządzeń radiowych nadawczo - odbiorczych na całym obszarze planu, wyłącznie w/na kubaturowych obiektach budowlanych, a na terenach produkcyjno – usługowych także na wieżach wolno stojących.
  - 17) Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach jako wbudowane, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.
  - 18) W terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej bądź w terenach przylegających do ulic lub korytarzy infrastruktury technicznej - gdzie nie obowiązuje zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje.
  - 19) Nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne.
  - 20) Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.
  - 21) Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych.
  - 22) Na całym obszarze planu obowiązuje demontaż sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.
8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
- 1) Obowiązuje utrzymanie istniejących urządzeń i budowli ochronnych wskazanych na terenach elementarnych i oznaczonych na rysunku planu.
  - 2) Garaże wielopoziomowe nadziemne mogą być, w części niezbędnej, realizowane jako budowle ochronne, na potrzeby obrony cywilnej.

## **Rozdział 3.**

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

Dla terenów elementarnych w obszarze dzielnicy „Śródmieście”, osiedle „Międzyodrze” w rejonie:  
Wyspa Grodzka – Łasztownia płn. – Łasztownia Centrum, obowiązują następujące ustalenia: