

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

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

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/324/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port” w Szczecinie pod nazwą „Skolwin Port 2”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” w Szczecinie.

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

- 1) od północy - granicą administracyjną miasta Szczecin;
- 2) od wschodu - granicą administracyjną miasta Szczecin, zachodnią częścią Ińskiego Nurtu, zachodnim brzegiem Nurtu Skolwińskiego;
- 3) od południa - południową granicą Basenu Papierni;
- 4) od zachodu - ulicą Stołczyńską.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) S - litera oznaczająca osiedle Skolwin;
- 3) 9 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następuje liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol terenu oznaczający:
 - a) MW,U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
 - b) MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - c) U - usługi;
 - d) US - usługi sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej;
 - e) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej;
 - f) PUw - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa, z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług i funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych; dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i/lub ciepła, uzdatnianiem wody, obiekty składów i magazynów, elewatorów, chłodni; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; giełdy towarowe; bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.;
 - g) ZN - zieleń naturalna;
 - h) ZR - użytki rolne - uprawy łąkarskie;
 - i) E - elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia;
 - j) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;
 - k) KN - oczyszczalnia ścieków;
 - l) WZ - ujęcie wody;
 - m) KD.Z - droga publiczna - ulica zbiorcza;
 - n) KD.L - droga publiczna - ulica lokalna;
 - o) KD.D - droga publiczna - ulica dojazdowa;
 - p) KDW - droga wewnętrzna;
 - r) KKS - tereny komunikacji szynowej;

- s) WM - morskie wody wewnętrzne;
 - t) WS - obszar wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu oznaczeniem literowym i liniami rozgraniczającymi:

KDW - droga wewnętrzna;

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

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego;
- 3) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz zawarte na rysunku planu stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu;
- 4) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje na przedmiotowym terenie wyłącznie ustalenie szczegółowe;
- 5) jeżeli wymienione w § 4 ust. 4 grupy tematyczne nie występują w ustaleniach szczegółowych oznacza to, że na terenie elementarnym plan nie wprowadza szczególnych ustaleń z tego zakresu.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) ochrona środowiska i przyrody;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) komunikacja;
- 7) infrastruktura techniczna.

5. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, tereny elementarne i wydzielenia wewnętrzne;
- 2) oznaczenia terenów elementarnych i wydzielen wewnątrznych;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru objętego „Systemem Zieleni Miejskiej”;
- 6) obszar planowanego Użytku Ekologicznego „Wyspy Odrzańskie”, wg Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego „Babińskie Zbocza I”;
- 7) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 10) granice strefy K ochrony krajobrazu przemysłowego;
- 11) obiekt w gminnej ewidencji zabytków/ numer adresowy - zabytek chroniony planem;

- 12) obiekt kwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków - zabytek chroniony planem;
- 13) tereny komunikacji drogowej i urządzeń komunikacyjnych;
- 14) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;
- 15) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynierskich: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej średniego napięcia SN, niskiego napięcia nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 16) orientacyjne lokalizacje projektowanych: przepompowni ścieków sanitarnych, studni awaryjnych.

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

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

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

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

lp.	hasło	definicja
1)	bogaty program zieleni	zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
2)	dach przestrzenny	różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 25°; za formę dachu przestrzennego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
3)	dostęp ogólny	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
4)	dostęp publiczny	dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi, tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
5)	nabrzeże naturalne	forma nabrzeża, także jego umocnienia, umożliwiające wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; w szczególnych przypadkach długość nabrzeża naturalnego określa się w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
6)	inżynierskie urządzenia sieciowe	urządzenia techniczne współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu, w szczególności: stacje transformatorowe SN/nn, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, tłocznie gazu, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przedmiotem ustaleń planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska, w tym: usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi z dopuszczeniem istniejącej funkcji mieszkaniowej, funkcje: portowa, przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem produkcji energii, działalność stoczniowa, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zieleń naturalna oraz wody powierzchniowe;
- 2) cały obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji realizowanej zarówno jako inwestycja publiczna jak i prywatna, są m. in.: budowa układu komunikacyjnego, budowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa lub modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających, tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Parametry określone w planie, jako:
 - a) wysokość zabudowy, mierzy się od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższego punktu przekrycia (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); w przypadku terenów elementarnych, dla których plan ustala rzędną najniższej kondygnacji nowej zabudowy, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów, naturalną warstwicę stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 0,5 m;

- b) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów na cele zgodne z planem dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):
- a) utrzymanie zagospodarowania i sposób użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, z możliwością prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, przebudowy, bez prawa rozbudowy,
- b) lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe na cele składowe, magazynowe i handlowe (nie dotyczy kiosków handlowych), zaplecza budowlano – transportowe, obsługę transportu, w tym wodnego i sportów wodnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zabudowie o funkcji usługowej, produkcyjnej dopuszcza się mieszkania funkcyjne;
- 4) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.;
- 5) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczenia ruchu kołowego, pieszego, komunikacji szynowej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 6) wiaty i kioskowiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków mieszkalnych, biurowych i usług publicznych - od strony ulic i placów; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych;
- 8) zakazuje się montażu reklam wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni do 1 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych oraz reklam na obiektach usytuowanych przy brzegach Odry widocznych z toru wodnego;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów - do 1,3 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych,

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

- 12) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości;
- 14) niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu, lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi;
- 15) wszystkie obiekty w obszarze objętym planem, oznaczone na rysunku planu, inne niż elementy oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 16) regulacje i zmiany brzegu, budowa obiektów budowlanych na wodach morskich wymagają stosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy dla wód morskich nie są ustaleniami planu;
- 17) w przypadku inwestycji związanych z budową, pogłębianiem i utrzymaniem toru wodnego obowiązują ustalenia planu zadań ochronnych i wytyczne ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003; planowane przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 18) po zakończeniu realizacji niezbędnych umocnień brzegów wzdłuż toru wodnego obowiązuje zagospodarowanie nabrzeży w sposób umożliwiający ponowny swobodny rozwój roślinności i zwierząt;
- 19) w strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN dopuszcza się utrzymanie i sadzenie drzew i krzewów, z zastosowaniem wytycznych i przepisów odrębnych;
- 20) ograniczenia wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen pod budynki, budowle i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

4. Ochrona środowiska i przyrody:

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

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

- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonych na rysunku planu, nie stanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) zakaz kanalizacji otwartych, naturalnych cieków wodnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących budowli i urządzeń nawigacyjnych, inżynierskich, umocnień brzegowych oraz stałych stanowisk przeładunkowych;
 - e) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – nie dotyczy usług sezonowych;
- 3) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona w planowanym użytku ekologicznym „Wyspy Odrzańskie” (wg Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego „Babińskie Zbocza I”); na obszarze obowiązuje zakaz oddziaływania na układ wodny obiektu lub otoczenia prowadzący do zmiany stanu istniejącego; wymogi ochrony ww. obszaru wynikające ze stwierdzonych wartości przyrodniczych są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu;
- 4) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 6) część obszaru planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują przepisy odrębne.

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

 - a) wprowadzanie ścieków do wód i ziemi,
 - b) rolnicze wykorzystanie ścieków,
 - c) lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych lub przemysłowych,
 - d) przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych,
 - e) lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów oraz ich transportu,
 - f) lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
 - g) lokalizowanie ferm chowu lub hodowli zwierząt,
 - h) stosowanie nawozów oraz środków ochrony roślin,
 - i) ogranicza się możliwość tworzenia nowych ujęć wód podziemnych, do ujęć o wydajności do 10 m³/h;
- 7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków

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

- 8) w nowych nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla warunków siedliskowych terenu objętego nasadzeniami, na którym występują;
- 9) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki drzew i krzewów związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 10) w nowej zabudowie mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż ulic należy zastosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne eliminujące lub łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych; ochronę przed hałasem realizuje się m.in. przy pomocy środków technicznych, z ograniczeniem stosowania ekranów akustycznych i wyłączeniem ich stosowania w strefach ochrony ekspozycji E;
- 11) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem występowania zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, wznoszenie budynków w zasięgu występowania zagrożeń i uciążliwości, dopuszcza się, jeżeli w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zapewnione jest zmniejszenie tych uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach;
- 12) uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu, prowadzonej działalności gospodarczej, eksploatacji instalacji oraz parametrów zabudowy nie powinny powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy trwale związanej z gruntem i nowego zagospodarowania, obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa powodziowego; technologię zabezpieczeń przeciwpowodziowych należy dobrać na etapie projektu budowlanego w sposób nie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem i zabudową terenów w sąsiedztwie;
 - a) jako jedną z form zabezpieczeń przeciwpowodziowych terenu dopuszcza się złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów, mas ziemnych lub innych materiałów dopuszczonych,
 - b) dopuszcza się na terenach, wskazanych na rysunku planu jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi, podwyższenie poziomu terenu pod budowę dróg, parkingów, nabrzeży, placów składowych i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych - minimum 0,15 m ponad poziom 1,17 m n.p.m. - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
 - d) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 14) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 15) składowanie materiałów lub surowców sypkich oraz prowadzenie prac polegających na obróbce powierzchniowej, cięciu, spawaniu materiałów, itp. należy wykonywać w odpowiednich warunkach, m.in. użytkować hale przemysłowe, stosować ogrodzenia placów składowych, plandeki, zadaszenia składowisk, itp.;
- 16) dopuszczenie składowania urobku z pogłębiania akwenów, dotyczy mas ziemnych nie zaliczanych do odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych:
 - a) granice strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) granice strefy K ochrony krajobrazu przemysłowego, oznaczone na rysunku planu,
 - c) strefą E ochrony ekspozycji obejmuje się cały obszar planu;
- 2) strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania w zagospodarowaniu terenów, w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarcie widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną doliny.

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

Ochronie podlegają:

- a) dalekie widoki rozlewiska Odry przez sylwetę planowanej zabudowy,
 - b) widoki ze szlaku wodnego na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, oraz dominanty krajobrazowe,
 - c) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów i przestrzeni zieleni urządzonej, na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe;
- 3) ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, objętych ewidencją konserwatorską, w tym obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu;
 - 4) wymogi ochrony wynikające z ustalonych stref ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu m.in. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5) w przypadku losowej lub ustalonej w planie konieczności rozbiórki obiektu obowiązuje sporządzenie jego inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie organowi ds. ochrony zabytków.

6. Komunikacja:

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

- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice zbiorcze oznaczone w planie: P.S.9033.KD.Z i P.S.9034.KD.Z;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Tabela 1

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

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

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

Tabela 2

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

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

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

- 4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego - także tymczasowego - wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym np. letnie ogródki gastronomiczne, bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w § 6 ust. 6 pkt 3;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych są zwolnione z wymogów lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w § 6 ust. 6 pkt 3 nie obowiązują w przypadku braku takiego wymogu w ustaleniach szczegółowych;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami orientacyjnymi; ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 9) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu, dopuszcza się trasy rowerowe w granicach terenów dróg, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

7. Infrastruktura techniczna:

- 1) linie rozgraniczające: ulic, ciągów pieszych, pieszo jezdnych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub 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, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci i magistrali wodociągowych w ulicach: Stołczyńskiej, Wodnej, Skwarnej oraz terenach elementarnych: P.S.9033.KD.Z, P.S.9034.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9036.KD.L, P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D, P.S.9043.KD.D, P.S.9046.KD.D, P.S.9047.KDW oraz P.S.9048.KDW;
- 6) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Stołczyńskiej, Wodnej, Skwarnej, oraz terenach elementarnych: P.S.9033.KD.Z, P.S.9034.KD.Z, P.S.9035.KD.L, P.S.9039.KD.D, P.S.9040.KD.D, P.S.9043.KD.D, P.S.9046.KD.D, P.S.9047.KDW i P.S.9048.KDW do oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;
- 8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych, w przypadku braku warunków przyłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków; ustalenie nie dotyczy terenu PS.9006.USw;
- 9) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, ze zrzutem po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych, do rzeki Odry. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m², obowiązuje retencja wód opadowych z wykorzystaniem do celów gospodarczych z opóźnionym zrzutem do kanalizacji deszczowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci ciepłej zasilanej z terenu P.S.9023.PUw lub lokalnych źródeł ciepła;
- 12) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, biomasę, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki

- ochrony środowiska, lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
 - 14) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn;
 - 15) elektroenergetyczna stacja wysokiego napięcia WN/SN z dopuszczeniem zmiany lokalizacji; dopuszcza się budowę nowych elektroenergetycznych stacji o napięciu NWN/WN/SN lub WN/SN zasilanych liniami kablowymi lub napowietrznymi;
 - 16) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się zmianę trasy linii napowietrznych i skablowanie w granicach planu;
 - 17) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
 - 18) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 19) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
 - 20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 21) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów wytwarzanych przez podmioty publiczne i prywatne w ramach działalności gospodarczej;
 - 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć ciepła 2x40mm;
 - 23) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne, z zastrzeżeniem pkt. 16, należy prowadzić jako podziemne chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy wymienionych w ustaleniach szczegółowych linii WN i NWN;
 - 24) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowych sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
 - 25) na całym obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji;
 - 26) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; wskazanie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
 - 27) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynieryjnych, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych